

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1 – 6144/XIV-262b/I-08

Begründung zum Bebauungsplan XIV-262b

(„Parkanlage Gerlinger Straße / Warmensteinacher Straße“)

für die Grundstücke

Warmensteinacher Straße 42A / 60 und Gerlinger Straße 50, 52 teilweise
sowie Abschnitte des Töpchiner Weges, der Warmensteinacher Straße
und der Gerlinger Straße

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Altlasten	8
2.8	Denkmalschutz	8
3	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsprogramm	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.5.1	Lärminderungsplanung	11
3.5.2	Lärmaktionsplan 2013-2018	12
3.5.3	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	12
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	12
3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln	12
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II	UMWELTBERICHT	15
1	Einleitung	15
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	15
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	15
1.2.1	Fachgesetze	15
1.3	Fachpläne	18
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	19
2.1.1	Schutzgut Mensch	19
2.1.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope	21
2.1.3	Schutzgut Boden	21
2.1.4	Schutzgut Wasser	22
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima	23

2.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	23
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
2.1.8	Wechselwirkungen	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
2.2.1	Schutzgut Mensch	24
2.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope	25
2.2.3	Schutzgut Boden	25
2.2.4	Schutzgut Wasser	26
2.2.5	Schutzgut Luft / Klima	26
2.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	26
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
2.2.8	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	27
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.3.1	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	27
2.3.2	Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
3	Zusätzliche Angaben	37
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	37
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	38
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	40
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	40
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	40
3	Begründung der Festsetzungen	41
3.1	Art der baulichen Nutzung	41
3.2	Maß der baulichen Nutzung	44
3.2.1	Grundflächenzahl – GRZ	44
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten	45
3.2.3	Geschossflächenzahl	46
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	47
3.4	Bauweise	47
3.5	Verkehrsflächen	47
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	48
3.7	Sonstige Festsetzungen	49
3.7.1	Einteilung der Verkehrsflächen	49
3.7.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	50
3.8	Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Vorschriften	50
3.9	Flächenbilanz	51
4	Abwägung von Stellungnahmen	51
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	51

4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	53
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	55
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	57
4.5	Anzeige des Bebauungsplans	62
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	63
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	66
1	Auswirkungen auf die Umwelt	66
2	Auswirkungen auf die (Wohnbedürfnisse und) Arbeitsstätten	66
3	Auswirkungen auf den Haushalt	66
4	Sonstige Auswirkungen	67
4.1	Gender Mainstreaming	67
V	VERFAHREN	68
1	Bebauungsplan XIV-262 (Altverfahren)	68
2	Mitteilung der Planungsabsicht zur Teilung des Bebauungsplans XIV-262	68
3	Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne XIV-262a und XIV-262b	68
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	68
4.1	Bebauungsplanentwurf XIV-262a	69
4.2	Bebauungsplanentwurf XIV-262b	69
5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	69
5.1	Bebauungsplanentwurf XIV-262a	70
5.2	Bebauungsplanentwurf XIV-262b	70
6	Mitteilung der Planungsabsicht zur Teilung des Bebauungsplans XIV-262a	70
7	Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab	70
8	Mitteilung der Planungsabsicht zur Erweiterung des Bebauungsplans XIV-262b und Einstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa	71
9	Beschluss zur Geltungsbereichserweiterung Bebauungsplanentwurf XIV-262b und Einstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa	72
10	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	72
11	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	72
12	Anzeige des Bebauungsplans	72
13	Beschluss über den Bebauungsplan	73

VI RECHTSGRUNDLAGEN	74
VII ANLAGEN	75
Anlage 1: Textliche Festsetzungen	76
Anlage 2: Pflanzlisten vom 25.03.2015 (aktualisiert am 08.01.2016)	78
Anlage 3: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b	79
Anlage 4: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262a	84
Anlage 5: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b	96
Anlage 6: Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b	108

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-262 (Bezirksamts (BA)-Beschluss vom 03. Oktober 1989) war die Aufgabe der Autobahnplanung aus den 1960er Jahren. Die ehemals geplante Trasse der BAB-Südost sollte in Folge als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – zur Abschirmung einer geplanten Wohnbebauung westlich der Trasse entwickelt werden. Gleichzeitig sollte der Gewerbestandort parallel zur Warmensteinacher Straße bis an den Töpchiner Weg planungsrechtlich gesichert werden.

Mit BA-Beschluss vom 24. April 2012 (BA-Vorlage Nr. 43/12) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262 in die Bebauungspläne XIV-262a und XIV-262b und mit Beschluss vom 06. August 2013 (BA-Vorlage Nr. 98/13) der Bebauungsplan XIV-262a weiter in die Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab geteilt. Aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs wurden im weiteren Verfahren die Bebauungspläne XIV-262b und XIV-262aa zusammengefasst und unter der Bezeichnung XIV-262b weitergeführt (s. Kap. V).

Zur Standortsicherung der mittelständisch geprägten Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b haben sich zwischenzeitlich Lageverschiebungen des Gewerbegebietes zu Lasten der Grünfläche ergeben, ohne jedoch die Funktionalität der Grünverbindung grundsätzlich zu beeinträchtigen. Eine weitere Reduzierung der Grünfläche soll ausgeschlossen werden, u.a. um einen konfliktminimierenden Nutzungsübergang zu den angrenzenden Wohngebieten sicherzustellen.

Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben bildet gegenwärtig der Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 in Kombination mit § 34 und § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Vor dem Hintergrund der realisierten Bauvorhaben (bis 4 Vollgeschosse, GFZ 1,6) stellt die gegenwärtige planungsrechtliche Ausgangssituation keine ausreichende Grundlage mehr für die Beurteilung von Vorhaben und Anfragen dar. Mit dem Bebauungsplan XIV-262b soll die nach § 34 BauGB mögliche Nachverdichtung wieder in einen engeren städtebaulichen Rahmen gefasst werden.

Um gleichermaßen Planungssicherheit für die betroffenen Gewerbebetriebe zu schaffen, als auch Flächenvorsorge durch die planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche zu betreiben, bedarf es der Weiterführung und Festsetzung des Bebauungsplans XIV-262b. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-262b umfasst rd. 4,8 ha und befindet sich im Südwesten des Ortsteils Buckow, in ca. 250 m Entfernung zur südlichen Landesgrenze bzw. zum Ortsteil Großziethen in der Gemeinde Schönefeld.

Das Plangebiet wird umgeben von Geschosswohnungsbauten im Westen, Einzelhausbebauung im Norden, einer Gemengelage aus Gewerbe- und Wohngebäuden im Nordosten, einem Gemeinbedarfsstandort (Gymnasium) und weiteren Gewerbebetrieben im Osten sowie von Park- und Landwirtschaftsflächen der Buckower Feldmark im Süden.

Gebietsentwicklung

Buckow wurde 1920 nach Berlin eingemeindet und Teil des Verwaltungsbezirks Neukölln. Im Jahr 1961 wurde in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich mit dem Bau der Berliner Mauer die Teilung Deutschlands vollzogen.

Im Jahr 1970 fasst das Bezirksamt Neukölln den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XIV-157b zur Sicherung von öffentlichem Straßenland (BAB Südost) und zur Neuordnung des Geländes für Industrie und Gewerbe beiderseits der geplanten Autobahntrasse. Vor dem Hintergrund dieser Planungsabsicht wurden der Drusenheimer Weg, die Gerlinger und Warmensteinacher Straße als neue Straßenverbindungen realisiert. Der Geltungsbereich ist Teil dieses ursprünglichen Gewerbe- und Industriegebietes. Bereits Mitte der 1970er Jahre wurden die ersten Gewerbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b errichtet.

Mit dem Bau der Gropiusstadt (1962-1974) wurden auch jene Teile von Buckow, die außerhalb der Gropiusstadt lagen, in kurzer Zeit mit Eigenheimen und Wohnblöcken bebaut. So entstand zunächst Mitte der 1970er Jahre, ca. 600 m östlich des Geltungsbereichs, die Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit über 1.000 Wohneinheiten. Ende der 1970er Jahre wurden die drei- und viergeschossigen Wohnbauten um die Straße Am Rötepfuhl, westlich des Plangebietes, errichtet. Hierbei wurde der Töpchiner Weg, die alte Dörferverbindung zwischen Buckow und Lichtenrade, überplant. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262 waren Ende der 1980er Jahre fast vollständig bebaut. Im Jahr 1990 wurde der Schulneubau östlich der Warmensteinacher Straße bezogen. Er sollte zunächst als Ersatzbau und Provisorium für wenige Jahre dienen.

Mit Aufgabe der Autobahnplanung veränderten sich auch die städtebaulichen Zielvorstellungen für die bislang noch nicht bebauten Flächen sowie die ursprüngliche Trasse der BAB. Mitte der 1990er Jahre wurde auf den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Geltungsbereichs / nördlich der Gerlinger Straße ein neues Wohnquartier errichtet, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ab 1997 wurde westlich der Buckower Felder an der Gerlinger Straße eine weitere Fläche mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut („Töpchiner Dreieck“).

Durch die Aufgabe der Autobahnplanung standen zudem dringend benötigte Erweiterungsflächen für die Gewerbegrundstücke in westlicher Richtung zur Verfügung. Die Gewerbebauten wurden im Laufe der Jahre mehrmals baulich erweitert.

Charakteristisch für diesen Teil von Buckow ist der Wechsel von Einfamilienhausbebauung und großmaßstäblichem, in Grünflächen eingebetteten Geschosswohnungsbau.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b umfasst die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 60, das Grundstück Gerlinger Straße 50, die öffentliche Parkanlage teilweise (Gerlinger Straße 52) sowie Abschnitte des Töpchiner Weges, der Warmensteinacher Straße und der Gerlinger Straße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum des Liegenschaftsfonds. Die Grundstücke wurden, mit Ausnahme des Grundstücks Warmensteinacher Straße Nr. 42A, in Erbbaupacht vergeben. Die Baugrundstücke Warmensteinacher Straße 44, 46, 50 und 58 sind in Privateigentum. Die im Plangebiet befindlichen Verkehrs- und Grünflächen sind im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Grundstücke parallel zur Warmensteinacher Straße werden, mit Ausnahme von zwei Grundstücken, gewerblich genutzt. Sie weisen Größen von rd. 600 bis 4.500 m² auf und sind damit für die Unterbringung von kleinen und mittelständischen Betrieben prädestiniert.

Die Grundstücke sind mit ein- bis dreigeschossigen Gewerbegebäuden (Hallen ergänzt durch Büroanbauten / Büroetagen) bebaut. Auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 wurde teilweise ein viertes Vollgeschoss genehmigt. Insgesamt überwiegt eine zweigeschossige Bebauung. Auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 46 und 52 befinden sich Betriebswohnungen. Das Grundstück Warmensteinacher Straße 44 ist ausschließlich mit einem Wohnhaus bebaut. Das Grundstück Warmensteinacher Straße 42A liegt brach.

Im Plangebiet befinden sich Betriebe der Baubranche, der Papierverarbeitung, der Herstellung von Nahrungsmitteln, der Metallbearbeitung und der Holzverarbeitung (s.a. Kap. II 2.3.2).

Die Gewerbegrundstücke weisen überwiegend voll versiegelte Bereiche auf. Vegetationsflächen existierten nur an den Rändern. Bäume befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen und nur vereinzelt auf den Baugrundstücken. Beidseitig der öffentlichen Parkanlage existieren z.T. dichte Baum- und Gehölzstreifen.

Südlich der Gerlinger Straße befinden sich der Landschaftspark Töpchiner Weg und Kleingartenparzellen, östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Reitanlage mit Stallungen, Longierhalle und Wohnhäusern an.

Im Umfeld des Geltungsbereichs existieren weitere Gewerbebauten und –nutzungen, ein Schulstandort sowie eine durch Wohnbebauung geprägte Nutzungsstruktur, die schon wenige Grundstücke abseits in eine vollständige Wohnnutzung übergeht. Die Wohnbebauung im näheren Umfeld ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur, bestehend aus drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden der 1970er Jahre, zwei- bis viergeschossigen Baukörpern der 1990er Jahre und Einzelhausbebauung unterschiedlichen Baualters mit ein bis zwei Geschossen geprägt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – weiter gilt, hat für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

- Beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/2 (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4, BMZ 1,6, offene Bauweise) für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A, 44, Teilflächen der Grundstücke Warmensteinacher Straße 46 / 50,
- Nichtbaugebiet und Baulandreserve für die übrigen Grundstücke entlang der Warmensteinacher Straße und Gerlinger Straße sowie die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Warmensteinacher Straße 46 / 50. Die Ausweisungen im Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet und Baulandreserve gelten als nicht übergeleitet; die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher nach §§ 34, 35 BauGB.

Die öffentliche Grünfläche ist Teil des Nichtbaugebietes und der Baulandreserve.

Im Töpchiner Weg sowie in dessen Verlängerung in der Warmensteinacher Straße befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 07.05.1937.

2.5 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind über die Warmensteinacher Straße, die Gerlinger Straße sowie den Töpchiner Weg verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsflächen der Warmensteinacher Straße und der Gerlinger Straße sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Der Töpchiner Weg ist nur im Einmündungsbereich ausgebaut.

Über die Warmensteinacher Straße und die Gerlinger Straße ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Marienfelder Chaussee, Lichtenrader Damm) sichergestellt. Die Marienfelder Chaussee bietet zudem in Richtung Osten eine Anbindung an die Stadt- und Bundesautobahnen.

Über die Buslinien 172 (Warmensteinacher Straße) und M11 (Delmer Steig) ist das Plangebiet in fußläufiger Entfernung an das Schnellbahnnetz angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U 7) ist ca. 2,5 km entfernt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Flächen im Geltungsbereich sind an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsleitungen. In der Gerlinger Straße befindet sich eine Abwasserdruckleitung DN 1200. Im Bereich Töpchiner Weg / Ecke Warmensteinacher Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200, der bei Reduzierung des Töpchiner Weges die Baufläche GE 1 quert und weiter innerhalb der privaten Verkehrsfläche verläuft. Im Falle eines Verkaufs der Flächen ist darauf zu achten, dass die Leitungsrechte im Grundstücksvertrag gesichert werden.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen auf Grund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für eine Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 50 und Gerlinger Straße 50 (Ostseite des Grundstücks) die Netzstationen N 2696 und N 2682 der Stromnetz Berlin GmbH. Im Falle der Erweiterung des Gewerbegebietes GE 1 (Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 46) um Teilflächen des Töpchiner Wegs befindet sich eine durch den Töpchiner Weg verlaufende 30 kV-Leitung der Vattenfall Europe Netzservice GmbH, die nicht mehr in Betrieb ist, innerhalb des Baugebietes.

Im Bereich der Gerlinger Straße liegen zwei Erdgas-Transportleitungen DN 600 (PN 40) 3 KA. Sie werden mit einem Betriebsdruck bis zu 40 bar betrieben. Diese Hochdruck-Gasleitungen unterliegen besonderen Sicherheitsbestimmungen.

2.7 Altlasten

Für das Grundstück Gerlinger Straße 50 ist ein Eintrag im Bodenbelastungskataster unter BBK Nr. 10241 enthalten (s. Kap. II 2.1.4).

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung befinden sich keine Bau- und Gartendenkmale sowie Denkmalbereiche. Standorte von Bodendenkmalen sind nicht bekannt.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des integrierten Landesentwicklungsplans für Berlin und Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II/09, Nr. 13, S. 186) und der Regionalpläne.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die Nutzungen sind hier grundsätzlich zulässig. Die Planung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung gemäß den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007, Grundsatz 4.1 LEP B-B). Mit der Sicherung der übergeordneten Grünverbindung kann dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung entsprochen werden.

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ ist der Geltungsbereich ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen:

- Gewerbliche Baufläche im Bereich der Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 60, Gerlinger Straße 50 sowie zwischen Gerlinger Straße und Christian-Henkel-Straße
- Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung nördlich und westlich des Geltungsbereichs,
- Grünfläche / übergeordnete Grünverbindung im Bereich der Parkanlage Töpchiner Weg - Gerlinger Straße sowie nordöstlich und südlich des Geltungsbereichs.

3.3 Landschaftsprogramm

Die Aussagen des Landschafts- (LaPro) / Artenschutzprogramms Berlin sind dem Umweltbericht zu entnehmen, s. Kap. II 1.3.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen.

Im Konzeptplan des Stadtentwicklungsplans ist der Gewerbestandort, einschließlich der Flächen zwischen Gerlinger und Christian-Henkel-Straße, als gewerbliche Baufläche aus dem FNP übernommen. Gemäß den Leitlinien sollen Flächen für Unternehmen des produktionsgeprägten Bereichs gegenüber konkurrierenden Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, und zwar sowohl unter dem Aspekt der Flächenvorsorge als auch hinsichtlich der Preisentwicklung, gesichert und geschützt werden. Eingestreute Gewerbelagen sollen erhalten und entwickelt werden.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Am 12. April 2011 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen.

Gemäß dem Steuerungsgrundsatz 2 sind (nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer ggf. nahversorgungsrelevante Sortimente) unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken. Durch Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten oder gar in Gewerbegebieten können sich Gefährdungen für bestehende Zentren und Nahversorgungsstandorte ergeben.

Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes sind auch in Gewerbe- und Industriegebieten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschreiten (Steuerungsgrundsatz 5).

Die Steuerungsgrundsätze können durch örtliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden, die sich auf die Problemlage in den Bezirken beziehen.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde vom Berliner Senat am 29. März 2011 beschlossen. Die Karten zum übergeordneten Straßennetz Bestand und Planung wurden 2015 aktualisiert.

Der Straßenzug An den Achterhöfen / Warmensteinacher Straße / Gerlinger Straße / Töpchiner Weg / Fehlingstraße ist in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2012“ als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt. Über den Straßenzug bestehen Anbindungen an die übergeordneten Straßenverbindungen der Stufe II Lichtenrader Damm (B 96)

und Marienfelder Chaussee / Alt-Buckow / Johannisthaler Chaussee. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht die Beibehaltung der Verkehrsfunktionen vor.

Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (letzte Aktualisierung: 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar.

Gemäß Teilplan „Gasversorgung“ verlaufen durch die Gerlinger Straße zwei Gashochdruckleitungen (DN 600). Im Osten des Gewerbestandortes Christian-Henkel-Straße befindet sich eine Übernahmestation Verbundnetz.

In der Warmensteinacher und Gerlinger Straße befinden sich lt. den Teilplänen „Wasserversorgung“, „Abwasser“ und „Regenwasser“ Wasserversorgungsleitungen (WVL) DN 200, ein Schmutzwasserkanal (SK) und ein Regenwasserkanal DN 1.500 (RK). Durch die Gerlinger Straße verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 1.200 (ADL) zum Klärwerk Wassmannsdorf.

Der Teilplan „Solarpotenzialanalyse“ weist die Dächer der Gewerbebauten als sehr gut geeignet für die Anordnung von Photovoltaikanlagen aus.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31. Mai 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen.

Lt. „Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen“ (Karte 05) könnte perspektivisch ein prioritärer Handlungsbedarf für die Straßenbäume im näheren Siedlungsbereich bestehen. Es gilt die vorhandenen Bäume zu erhalten und den Baumbestand zu erweitern.

In der „Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 07) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich mit hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Anteil der unbebaut versiegelten Flächen an der Blockfläche wird mit 30-40 % angegeben („Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen – Unbebaut versiegelte Fläche“, Karte 08).

Der „Maßnahmeplan Bioklima“ (Karte 03) und der „Maßnahmeplan Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 09) enthalten keine Eintragungen für den Geltungsbereich.

Konkrete Maßnahmen sollen in Aktionsplan-Projekten sowie im Rahmen des Flächennutzungsplans, des Landschaftsprogramms (LaPro) sowie über Bebauungs- und Landschaftspläne umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt außerhalb der Aktionsplan-Projektgebiete sowie außerhalb der Vorranggebiete für die Luftreinhaltung gemäß FNP.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen, bislang vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebietes zu erfassen und vermindern zu können. Der Lärminderungsplan soll hierbei konkrete, umsetzbare Maßnahmen aufzeigen.

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

- Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden,
- Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärminderungsplanung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angegeben sind.

3.5.2 Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der am 06. Januar 2015 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, enthält für die den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstraßen keine Maßnahmen.

3.5.3 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

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

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftreten, musste der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 fortgeschrieben werden. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die in den Abbildungen dargestellten nächstgelegenen Straßen Warmensteinacher Straße, Gerlinger Straße, Drusenheimer Weg wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2015 und 2020 ermittelt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 20. April 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legte der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des STEP Zentren seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die zunehmende Inanspruchnahme des knappen Angebotes an attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten durch Einzelhandel und auf die hierdurch auftretenden Bodenpreisspannungen hingewiesen, die zunehmend eine Weiter- oder Nachfolgenutzung durch Gewerbe- oder Industriebetriebe verhindern. Es ist Ziel des Bezirks, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Gemäß dem Grundsatz 3 zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren im Bezirk Neukölln sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimen-

ten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentrum) unterzubringen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterhalb 800 m² Verkaufsfläche auch außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche angesiedelt werden, jedoch nicht innerhalb von GE- / GI-Gebieten. Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in GE- und / oder GI-Gebieten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist. Verkaufsfläche und Umsatz müssen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein (Grundsatz 6 „Handwerkerprivileg“).

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Festgesetzte Bebauungspläne

Der **Baunutzungsplan für Berlin** in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grundstücke Warmensteinacher Straße 35 / 39 und Haewererweg 32 bis 44, (östlich des Geltungsbereichs) als Beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/2, aus. Die Fläche des Schulstandortes ist als Baulandreserve festgesetzt.

Der **Bebauungsplan XIV-157d** (GVBl. 19.10.1976, S. 2576) setzt zwischen Christian-Henkel-Straße und Gerlinger Straße ein Gewerbegebiet (III, GRZ 0,7, GFZ 1,6, offene Bauweise) fest.

Die Flächen südwestlich der Gerlinger Straße sind im **Bebauungsplan XIV-157e** (GVBl. 20.11.2007, S. 591) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz“ und „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt.

Die westlich angrenzenden Baugrundstücke um die Straße Am Rötepfuhl und westlich des Drusenheimer Weges sind im **Bebauungsplan XIV-157a** (GVBl. 15.11.1975, S. 2650) als Allgemeines Wohngebiet (Baukörperausweisung, maximal vier Vollgeschosse) gesichert.

Die westlich angrenzenden Flächen zwischen Gerlinger Straße und der Ost-West verlaufenden Grünverbindung nördlich des Ernst-Arndt-Weges sind im **Bebauungsplan XIV-157b** (GVBl. 28.06.1993, S. 325) als Allgemeines Wohngebiet (Baukörperausweisung, max. vier Vollgeschosse) und die Flurstücke 298 (nördlich der Gerlinger Straße, westlich der Parkanlage) sowie 303 (nördlich der Bebauung Ernst-Arndt-Weg) als Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung und entsprechend als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die nordöstlich angrenzenden Flächen zwischen Warmensteinacher Straße und Haewererweg sind Gegenstand des **Bebauungsplanentwurfs XIV-262ab**, aufgestellt am 03. Oktober 1998 (ABl. S. 1.777), Änderungsbeschlüsse vom 24. April 2012 (ABl. S. 743), 06. August 2013 (ABl. S. 1.747) und 08. Juli 2014 (ABl. S. 1.449). Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung von Gewerbegebiet entlang der Warmensteinacher Straße, Mischgebiet entlang des Haewererweges und Allgemeines Wohngebiet auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 30 / Haewererweg 30 vor.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Überlegungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes entstanden im Zusammenhang mit der übergeordneten Verkehrsplanung und einer geplanten Autobahnanbindung. Die im Flächennutzungsplan von 1965 als Osttangente Süd enthaltene A 102 sollte das südöstliche Westberlin von Kreuzberg bis Buckow queren. Die Planungen sahen weiter eine Verlängerung nach Süden bis zum Berliner Süd-Ring (A 10) am Kreuz Rangsdorf vor.

Das Bezirksamt Neukölln fasste dementsprechend im Jahr 1970 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-157b zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche (Bundes-

autobahn-Trasse) sowie zur Neuordnung der beidseitig angrenzenden Flächen für Industrie und Gewerbe. Zur Erschließung der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete erfolgte parallel die Herstellung der Gerlinger und Warmensteinacher Straße. Mit Fertigstellung dieser Straßen siedelten sich in den 1970er Jahren die ersten Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-262b an.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans 1984 wurden die Überlegungen zur Autobahnplanung endgültig eingestellt. Als einziger Abschnitt der A 102 war bis 1981 der Berliner Stadtring bis zum geplanten Autobahnkreuz Tempelhof verlängert und die heutige Anschlussstelle Gradestraße fertig gestellt.

Durch die Aufgabe der geplanten Verkehrsstraße stand die Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung. Bereits im Flächennutzungsplan 1984 erfolgte die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche vom südlichen Stadtrand bis zum Britzer Garten.

1986 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie gegenüber dem Bezirksamt Neukölln mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen, den anliegenden Gewerbetreibenden an der Warmensteinacher Straße Teilflächen der geplanten Grünfläche zur Erweiterung abzutreten. Die Bedenken zur Einengung des Grünstreifens wurden zugunsten der förderwürdigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zurückgestellt. Es wurde eingeschätzt, dass weitere Planungsüberlegungen – Erschließung und Grünabschirmung eines zukünftigen Wohngebietes – durch die Einengung nicht beeinträchtigt werden. Auf Grund des deutlich erhöhten Wohnraumbedarfs in Berlin wurde die ursprüngliche Planungsabsicht, Ausweisung des Geländes Drusenheimer Weg / Gerlinger Straße als Gewerbegebiet, nicht weiter verfolgt. Mitte der 1990er Jahre entstand das benachbarte Wohngebiet als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs.

Zur Standortsicherung der mittelständisch geprägten Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b haben sich zwischenzeitlich weitere Lageverschiebungen des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Flächenreduzierung der Grünfläche ergeben. Im nördlichen Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohngebieten bestehen noch geringfügige Erweiterungspotentiale für Neuansiedlungen.

Der Töpchiner Weg liegt auf der Trasse der historischen Straßenverbindung zwischen Britz und Lichtenrade. Er wurde Anfang der 1970er Jahre durch die Wohnungsbauten Am Rötelpfuhl und in den 1990er Jahre durch die Siedlung Gerlinger Straße überbaut. Damit ist der Töpchiner Weg in einer Breite von rd. 17,0 m nicht mehr erforderlich.

Durch die planungsrechtliche Sicherung einer westlich an die Gewerbegrundstücke angrenzenden Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ können gleichermaßen die gesamtstädtischen Belange einer im Flächennutzungsplan für Berlin dargestellten übergeordneten Grünverbindung sowie die Belange der räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen angemessen berücksichtigt werden. Weiterhin gilt es, die bestehenden Betriebe durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes planungsrechtlich zu sichern.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a Baugesetzbuch ist gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b werden ein Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ und die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die gewerbliche Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu sichern, Grenzen und Entwicklungsspielräume aufzuzeigen und gleichzeitig einer weiteren Reduzierung der öffentlichen Parkanlage vorzubeugen. Die öffentliche Parkanlage ist Teil des übergeordneten Grünzuges zwischen dem Britzer Garten und den Buckower Feldern, der auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Bestand.

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

Im Folgenden werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Bebauungsplan XIV-262b relevant sind.

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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

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

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

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

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Ziel dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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

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

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

- **DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau**, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung
Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung / Bauleitplanung.
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)

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

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 05. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Art. I vom 03. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. April 2016 (BGBl. I S. 745)

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

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, 2006 S. 248, 2007 S. 48), geändert durch Art. III Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

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

Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz – GrünanIG) vom 24. November 1997 (GVBl. S. 612), geändert durch Art. XLVIII des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260), § 27 Abs. 2 des Gesetzes vom 16. September 2004 (GVBl. S. 391) und § 15 Abs. 1 des Gesetzes vom 29. September 2004 (GVBl. S. 424)

Das Gesetz gilt für öffentliche Grün- und Erholungsflächen.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55)

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

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315, in Kraft getreten am 10. Juli 2011)

Gemäß § 8 Abs. 1 der BauO Bln sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse

einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen oder soweit der Bebauungsplan oder andere Rechtsverordnungen keine anderen Regelungen enthalten.

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

1.3 Fachpläne

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296) stellt die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b sowie die Flächen zwischen Gerlinger Straße und Christian-Henkel-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Parkanlage Töpchiner Weg - Gerlinger Straße ist als übergeordnete Grünverbindung, und die an den Geltungsbereich angrenzenden Bauflächen sind als Wohnbauflächen W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt ergänzt durch Bekanntmachung am 09. Juni 2011 (ABl. S. 2343), wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt und enthält die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

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

Naturhaushalt / Umweltschutz – Industrie und Gewerbe parallel zur Warmensteinacher Straße, Siedlungsgebiet auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich.

Als relevante Maßnahmen in Industrie- und Gewerbegebieten werden

- die Sanierung von Altanlagen,
- der Schutz der angrenzenden Gebiete vor Immissionen,
- bei Neuansiedlung die Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung benannt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet für den Klimaschutz, in welchem

- klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten und
- Bodenversiegelung zu vermeiden bzw. auszugleichen sind.

Biotop- und Artenschutz – Lage im Obstbaumsiedlungsbereich.

Landschaftsbild – Lage im Obstbaumsiedlungsbereich.

Erholung und Freiraumnutzung – Der umgebende Siedlungsbereich ist gut mit öffentlichen Freiflächen versorgt. Als Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet werden

- die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Freiräume sowie der Parkanlage und
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum benannt.

Zurzeit erfolgt die Änderung des Landschaftsprogramms, einschließlich Artenschutzprogramm. Aus dem vorliegenden Entwurf ergeben sich keine Änderungen in den Kernaussagen für den Geltungsbereich. Im Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz ist die Fläche der Parkanlage zusätzlich als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt.

Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18. Juni 2013 beschlossen. Der Luftreinhalteplan enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur weiteren Reduzierung der Luftbelastung. Schwerpunkte zur Reduzierung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe sind dabei weiterhin die Modernisierung der Fahrzeugflotte. Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sollen unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches erfolgen.

Im Rahmen des Klimamodells Berlin wurden mit Stand 2009 Bewertungskarten erstellt, die einerseits Grün- und Freiflächen mit hoher stadtklimatologischer Bedeutung sowie Gebiete mit Bedeutung für den Luftaustausch darstellen und andererseits Siedlungsräume hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation bewerten und Belastungsbereiche identifizieren.

Gemäß der Bioklimatische Belastung der Siedlungsräume nach VDI 3785 (Stand 2009) wird der Geltungsbereich als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Bedeutung sowie als klimatisch weniger günstiger Siedlungsraum eingestuft. Es besteht keine potenzielle Belastung durch Verkehrsimmissionen. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer klimaökologisch relevanten Grünflächeneinheit, von ihm gehen keine Funktionen als Kaltluftleitbahn aus.

Lärminderungsplanung Berlin

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angeben sind.

Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte nach Kap. 4, Abschnitt 1, des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) oder Kap. 4 des BNatSchG befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs. Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete nach dem Berliner Wassergesetz (BWG). Auch werden in der Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmäler oder Denkmalbereiche geführt, die sich innerhalb des Geltungsbereichs oder in der Nähe befinden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandserfassung basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Umweltatlas Berlin, Erhebungen vor Ort und ergänzender Unterlagen aus anderen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren).

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Bezüglich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund. Gegenstand der Prognose sind mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes, der Erholungsnutzung sowie der Beschäftigten im Plangebiet durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm oder Luftbelastung).

In Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bisher zwei Wohngebäude und eine Betriebswohnung vorhanden. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich westlich der Parkanlage und nördlich des Töpchiner Weges. Die Nutzungen existieren bereits seit Jahrzehnten nebeneinander. In der Vergangenheit aufgetretene Störungen der benachbarten Wohnbebauung, insbesondere im Nachtzeitraum, konnten durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden, Verlegung der Be- und Entladevorgänge etc., s. hierzu Kap. II 2.3.2) zunächst nachweislich reduziert werden. Wie im September 2015 dem Umwelt- und Naturschutzamt durch betroffene Anwohner mitgeteilt wurde, treten seit April 2015 wieder Störungen durch die Kühlanlage des Betriebs Warmensteinacher Straße 58 auf. Durch die Bewohner wurde ausdrücklich ausgeschlossen, dass die Störungen auch durch andere Unternehmen verursacht sein könnten. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat daraufhin Kontakt mit dem Betrieb aufgenommen. Seitens des Betriebs wurde die Errichtung einer neuen Lärmschutzwand durch einen Fachbetrieb beauftragt. Die erforderlichen Messungen zur Festlegung einer ausreichenden Höhe erfolgen, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, durch den Fachbetrieb. Die Realisierung soll im Februar / März 2016 erfolgen.

Die vorhandenen und zulässigen Wohnungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind ebenso wie die Parkanlage und der Schulstandort Teil einer Gemengelage. Aus dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen ergibt sich, dass für die einzelnen Nutzungen eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht.

Der Geltungsbereich wird im Osten und Süden durch die Warmensteinacher und die Gerlinger Straße tangiert. Beide Straßen übernehmen Verbindungsfunktion zwischen Straßen übergeordneter Bedeutung. Lt. Umweltatlas, Karte 07.01 „Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)“ (Ausgabe 2011), beträgt die Verkehrsstärke auf der Warmensteinacher Straße ≤ 5.000 Kfz/24 h, auf der Gerlinger Straße 5.001-10.000 Kfz/24 h. Lt. den Angaben der Verkehrsstärkenkarte 2009 der Verkehrlenkung Berlin (VLB) beträgt die durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung auf der Warmensteinacher Straße 3.900 Kfz/24 h, auf der Gerlinger Straße östlich der Einmündung Warmensteinacher Straße 9.400 Kfz/24 h und westlich der Einmündung 6.700 Kfz/24 h. Damit geht von diesen Straßen nur eine mäßige Belastung aus.

In den Strategischen Lärmkarten L_{DEN} Straßenverkehr und L_N Straßenverkehr (Umweltatlas, Karten 07.05.1 und 07.05.2, Ausgabe 2013) ist direkt an den Grundstücksgrenzen ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex von 65-70 dB(A) ausgewiesen. An den Gebäudefassaden beträgt der Wert zwischen >55-65 dB(A), von Norden nach Süden ansteigend. Durch die durchgängige Bebauung entlang der Warmensteinacher Straße nimmt die Lärmbelastung in Richtung Parkanlage bereits in kurzem Abstand zur Straße ab. Gemessen von der Gerlinger Straße wird erst nach rd. 40 m ein Wert von >55-60 dB(A) in der Parkanlage erreicht. Der Nacht-Lärmindex L_N beträgt an den Grundstücksgrenzen >55-65 dB(A) und an den Gebäudefassaden zwischen >50-60 dB(A), ebenfalls von Norden nach Süden ansteigend. Damit wird der Orientierungswert nach DIN 18005, Beiblatt 1, von 55 dB(A) in der Nacht im Kreuzungsbereich um bis zu 5 dB(A) überschritten. Wohnungen sind in diesem Teil des Gewerbegebietes nicht vorhanden.

Der umgebende Siedlungsbereich ist überwiegend gut mit öffentlichen Freiflächen versorgt (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung: Dringlichkeitsstufe IV). Die öffentliche Parkanlage im Geltungsbereich hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Erholung. Diese resultiert vor allem aus ihrer Verbindungsfunktion zwischen den Wohngebieten in die südliche Parkanlage und dem Berliner Mauerweg. Die Parkanlage wird vor allem von Spaziergängern, Joggern und Menschen mit Hunden genutzt. Sie ist Teil des Britz-Buckower und des Teltower Dörferweges, die zu den „20 grünen Hauptwegen“ Berlins gehören.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Bestand und Bewertung

Die Flächen im Gewerbegebiet sind nahezu vollständig versiegelt. Vegetationsflächen befinden sich in den Vorgärten und zum Teil entlang der Grundstücksgrenzen. Dabei handelt es sich überwiegend um Zierrasen oder Ziergehölzpflanzungen. Das ehemals gärtnerisch genutzte Grundstück Warmensteinacher Straße 42A stellt eine Grünlandbrache dar. Das Gebäude Warmensteinacher Straße 50 weist teilweise begrünte Fassaden, die Gebäude Warmensteinacher Straße 48 und 50 z.T. Dachbegrünung auf.

In der Parkanlage existieren naturnahe offene Rasenflächen mit Baum- und Gehölzstreifen beidseitig, parallel zu den Baugebieten. Im Töpchiner Weg sind unbefestigte Seitenstreifen vorhanden.

Die Biotope im Baugebiet weisen aufgrund von Kriterien wie geringe Naturnähe, häufiges Vorkommen, schnelle Wiederherstellbarkeit und geringe Artenvielfalt keine erhöhte Schutzwürdigkeit auf und sind daher eher unempfindlich gegenüber Veränderungen.

Vorkommen geschützter Tiere im Bereich des Gewerbegebietes sind nicht zu erwarten. Die Gewerbeflächen weisen kaum Vegetationsflächen und Gehölzbestände auf. Auch die Gebäude haben keine Gebäudestruktur (Spalten und Ritzen wie z.B. bei Mauerwerk oder Dachböden), die ein Vorkommen gebäudebewohnender Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) erwarten lassen. Auf eine Erfassung wurde daher verzichtet. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde ebenfalls auf gesonderte Kartierungen verzichtet, da die Grünfläche planungsrechtlich gesichert wird.

Geschützte Biotope / Schutzgebiete

Im Plangebiet und in dessen Nähe sind keine geschützten Biotope vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Teil eines europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Flora-Fauna-Habitat-Gebietes. Innerhalb des Geltungsbereichs existiert nach der Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Der Boden in Buckow ist geomorphologisch durch die Weichselkaltzeit geprägt. Das Plangebiet liegt auf der Grundmoränenplatte der Teltower Hochfläche, die zu weiten Teilen mit mächtigen Geschiebemergeln und -lehmen im Wechsel mit Schmelzwassersanden bedeckt ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b sind ab Warmensteinacher Straße 50 in südlicher Richtung Geschiebemergel und -lehm anzutreffen. Auf den nördlichen Flächen Warmensteinacher Weg 42A bis 50 und der Verkehrsfläche Töpchiner Weg befinden sich Schmelzwassersande der Hochflächen. Sie haben vom schluffigen Feinsand bis zum Grobsand ein sehr unterschiedliches Körnungsspektrum mit einer zum Teil sehr variablen Mächtigkeit (Karte 01.15 Ingenieurgeologische Karte, Ausgabe 2014).

Die Puffer- und Filterfunktion der Böden im Geltungsbereich wird im Umweltatlas mit mittel (2) (Gewerbegebiet) bis hoch (3) (Parkanlage) angegeben (Karte 01.12.3 Puffer- und Filterfunktion, Ausgabe 2013).

Die Böden weisen im Bereich der Bestandsbebauung eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion (Summe der Einzelbewertungen < 9) auf. Anders dagegen im Bereich der Parkanlage, hier wird auf eine hohe, überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit (> 10) hingewiesen (Karte 01.12.6 Leistungsfähigkeit der Böden, Ausgabe 2013).

Die Wasserspeicher- oder Retentionsfähigkeit der Böden ist im Bereich der Gewerbegrundstücke gering und im Bereich der Parkanlage hoch (Karte 01.12.4 Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Ausgabe 2013).

Gemäß den Planungshinweisen zum Bodenschutz werden Teilflächen des Plangebietes als Vorrang 1-Gebiete eingestuft. Diese Böden gelten als besonders schutzwürdig, Eingriffe sollten vermieden werden. Hierbei handelt es sich um die öffentliche Grünfläche und westliche Teilflächen des Gewerbegebietes. Die dargestellten Teilflächen der Gewerbeflächen GE 2 bis GE 4 sind überwiegend schon bebaut, so dass konkretisierend zu den Planungshinweisen festzustellen ist, dass die Böden bereits erheblich gestört sind. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind als Unerheblichkeitsbereich / Böden ohne besondere Anforderungen eingestuft. Die allgemeinen gesetzlichen Belange des Bodenschutzes sind zu berücksichtigen.

Durch die bereits lang anhaltende Nutzung des Gewerbegebietes sind die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Teil des Bebauungsplans weitestgehend verloren gegangen. Die Bodenversiegelung auf den bereits gewerblich genutzten Grundstücken beträgt zwischen 57 % (Warmensteinacher Straße 46) bis 97 % (Warmensteinacher Straße 60). Bislang unversiegelt sind die Erweiterungsflächen hinter den Grundstücken Warmensteinacher Straße 52 / 56 (Flurstück 365, Fläche ohne Flurstückszuschnitt) und das Grundstück Warmensteinacher Straße 42A.

Altlasten

Für das Grundstück Gerlinger Straße 50 liegt ein Eintrag im Bodenbelastungskataster unter der BBK Nr. 10241 vor. Ursächlich für den Eintrag war seinerzeit die Branchenzugehörigkeit des ansässigen Unternehmens: Papierherstellung. Es liegen keine Erkenntnisse über tatsächliche Verunreinigungen vor. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Eine Nutzungsänderung ist nicht beabsichtigt. Der Verdacht steht der beabsichtigten Nutzungsausweisung nicht entgegen. Weitergehende Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Bodenverhältnisse und des überdeckten Grundwassers sind die Wasserdurchlässigkeiten, die Grundwasserneubildungsraten sowie das Filtervermögen der Böden wie folgt zu beurteilen (Umweltatlas Berlin 2010-2012):

Der Grundwasserflurabstand beträgt 20 bis 30 m. Der Hauptgrundwasserleiter ist gespannt (Karte 02.07 Flurabstand des Grundwassers, Ausgabe 2010). Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Grundwasserüberdeckung ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gering. Das Sickerwasser als Hauptkontaminationsquelle verweilt 50-100 Jahre in der ungesättigten Zone (Karte 02.16 Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone, Ausgabe 2004).

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist vergleichsweise gering >50-100 mm/a (Karte 02.17, Ausgabe 2013). Auf den Hochflächen, die zum großen Teil an der Oberfläche mit bindigen Sedimenten (Geschiebemergel / -lehm) bedeckt sind, gelangt ein Teil des Sickerwassers wieder in die Gewässer und wird so als Oberflächenwasser abgeführt. Nur der verbleibende Teil des Sickerwassers verbleibt zur Grundwasserbildung. Das im Gewerbegebiet anfallende Regenwasser wird überwiegend in die Kanalisation eingeleitet.

Das Verhältnis von Evaporation, Transpiration, Abfluss und Versickerung im Plangebiet ist aufgrund des hohen Freiflächenanteils durch die Parkanlage mit teilweise dichtem Gehölzbestand noch als günstig und noch naturnah zu bezeichnen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand und Bewertung

Luft

Aufgrund der Stadtrandlage ist von einer geringen lufthygienischen Belastung auszugehen. In der Karte 03.11.2 Verkehrsbedingte Luftbelastung (Umweltatlas, Ausgabe 2009) wird für die beiden problematischsten Schadstoffe PM10 und NO2 ein Index der Luftbelastung von <1,20, gering belastet, angegeben.

Im Berliner Luftreinhalteplan 2011-2017 (Umweltatlas, Karten 03.11.3, Ausgabe 2012) wurden Szenarienberechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die PM10- und NO2-Konzentration im Straßenraum 2015 durchgeführt. Für beide Schadstoffe wurde weiterhin eine geringe Belastung berechnet.

Klima

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, in welchem die Wirkungen der baulichen Nutzungen (Veränderungen bis 2002 erfasst), der Verteilung und Struktur der nicht bebauten Flächen sowie des Reliefs auf die Klimaparameter im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland gering bis sehr gering sind (Karte 04.05 Stadtklimatische Zonen, Ausgabe 2001). Der Geltungsbereich befindet sich hinsichtlich seiner Funktion in einem Übergangsbereich (Bereich 3). Diese Stadträume weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf (Karte 04.07 Klimafunktionen, Ausgabe 2001).

Der Geltungsbereich liegt trotz der Lage im Einflussbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes in einem klimatisch weniger günstigen Siedlungsraum bezogen auf die bioklimatische Belastung nach VDI 3785. Daraus folgt, dass das Belastungsniveau so hoch ist, dass es nicht durch eine auftretende Kaltluftströmung abgesenkt werden kann (Karte 04.11.1 Klimamodell Berlin, Ausgabe 2001). In der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ ist der Geltungsbereich Teil des Belastungsbereichs zwischen Drusenheimer Weg, Trimbacher-, Warmensteinacher-, Christian-Henkel- und Gerlinger Straße mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung. Der Vegetationsanteil sollte zur Verbesserung der Durchlüftung erhöht, vorhandene Freiflächen erhalten werden (Karte 04.11.2, Ausgabe 2009).

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) stuft das Plangebiet als bioklimatisch unbelasteten Siedlungsraum (Karten 01 und 02) und gemäß Karte 03 als nicht prioritären Handlungsraum ein.

Das Plangebiet liegt nicht in einer großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahn.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand und Bewertung

Das Ortsbild der Warmensteinacher Straße ist durch die für Gewerbe typische Bebauungsstruktur geprägt. Durch die zur Straße ausgerichteten Baukörper beiderseits der Warmensteinacher Straße bis zur Einmündung Christian-Henkel-Straße erfolgt eine baulich räumlich Fassung des Straßenraumes, die sich darüber hinaus nur auf der westlichen Straßenseite fortsetzt. Im Norden des Geltungsbereichs sowie auf den angrenzenden Flächen wird das Erscheinungsbild durch das Nebeneinander unterschiedlicher, kleinteiliger Nutzungen bestimmt. Der Töpchiner Weg, der gleichzeitig Zugang zur öffentlichen Parkanlage ist, ist nur im Einmündungsbereich ausgebaut. Darüber hinaus stellt er sich als ungestaltete, überwiegend unbefestigte Verkehrsfläche in schlechtem Zustand dar. Der viergeschossige Gebäudeteil des Grundstücks Warmensteinacher Straße 50 ist von der Parkanlage weithin sichtbar. Die Parkanlage wird im Westen durch einen dichten Baum- und Gehölzstreifen begrenzt, der eine deutlich wahrnehmbare Raumgrenze bildet. Ein dichter Gehölzstreifen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Warmensteinacher Straße 48 / 54 und 60 tlw. schirmt die Ge-

werbebebauung ab. In den übrigen Abschnitten sind die Nebenflächen der Gewerbebetriebe bzw. die blickdichte Einfriedung von der Parkanlage sichtbar. Auf der Fläche innerhalb der Parkanlage existieren kaum Gehölze.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine besonderen Kultur- und Sachgüter. Archäologische Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geführt.

2.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen entstehen im Geltungsbereich durch die zulässige Neuversiegelung von Boden. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes führen. Der durch die Versiegelung verursachte Vegetationsverlust auf zuvor bewachsenen Flächen wirkt sich ebenfalls auf die Speicherefähigkeit des Bodens für Wasser aus. Zugleich kann sich die Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere auf den betroffenen Flächen reduzieren. Der Verlust von Vegetation kann potenziell auch mit einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas und der Lufthygiene durch Wegfall von Schatten sowie Transpirations- und Filterleistungen der Bäume und Gehölze einhergehen.

Die beschriebenen Wechselwirkungen treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans räumlich nur sehr begrenzt auf, da es sich im Wesentlichen um ein Bestandsgebiet handelt und die Bauflächen bereits im Bestand überwiegend versiegelt sind. Durch die Planung sind keine bis geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. In Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Baumersatzpflanzungen und Pflanzstreifen sind positive Wirkungen auf mehrere Schutzgüter zu erwarten. Die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts könnten Beeinträchtigungen gleichen Umfangs entstehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Schutzgut Mensch

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Planung sieht eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen vor, damit sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Gewerbebebauung nicht näher, als im Kompromiss mit den Grundstückseigentümern vereinbart, an die Wohnbebauung heranrückt. Die verbleibende Grünfläche wird planungsrechtlich gesichert und als wohnungsnah, naturnahe Parkanlage erhalten bleiben. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass sich auf den bisher nur gering bebauten Grundstücken Warmensteinacher Straße 42A, 44, 46 tlw. nur Gewerbebetriebe ansiedeln können, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch können mögliche Konflikte zwischen der angrenzend vorhandenen und zulässigen Wohnbebauung sowie zukünftigen Gewerbebetrieben reduziert werden.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der Anliegerverkehr zukünftig ein Ausmaß annehmen wird, welches die Situation signifikant verändert. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen besonders verkehrsanziehende Nutzungen, wie Einzelhandel und Tankstellen, ausgeschlossen werden.

Aus dem Geltungsbereich resultieren, nach Umsetzung der Lärmschutzwand auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 58, keine Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Orientie-

rungswerte der TA Lärm eingehalten werden. In der Vergangenheit ist der Nachweis für zwei problematische Betriebe erbracht worden. Da die Grundstücke nahezu vollständig bebaut sind, verändert sich die Situation für die Bewohner durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm infolge der Planungsumsetzung können ausgeschlossen werden. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Wohnverträglichkeit zu erbringen.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtert. Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, bei der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich liegt bezogen auf Arten des Anhanges IV der FFH-RL (z.B. Fledermäuse) und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Pflanzenarten, die lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind und damit artenschutzrechtlich relevant sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b nicht vorhanden. Ein Eingriff in die vorhandene Parkanlage findet hinter dem Baugrundstück Warmensteinacher Straße 56 statt. Betroffen sind Rasenflächen und Gehölzaufwuchs.

Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind nicht ausgeschlossen. Für abgehende nach BaumSchVO geschützte Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Aufgrund des geringen Baumbestandes innerhalb des Gewerbegebietes (Warmensteinacher Straße 42A, 52) werden diese Eingriffe nur einen geringen Umfang erreichen.

Vorkommen geschützter Tiere sind im Gewerbegebiet gegenwärtig nicht zu erwarten und aufgrund der weiterhin zulässigen hohen Versiegelung sowie der vorhandenen Bauungsstruktur im Gewerbegebiet auch zukünftig nicht zu erwarten. Bäume sind vor der Fällung auf nutzbare Höhlenstrukturen zu untersuchen (s.a. Kap. II 2.3.1).

Das Risiko aus den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden als gering eingeschätzt.

2.2.3 Schutzgut Boden

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan sieht neben der Erhaltung des Bestandes in geringem Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet vor. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche Töpchiner Weg können die Baugrundstücke in diesem Abschnitt erweitert werden. Die übrigen im Bebauungsplan geplanten Erweiterungsflächen sind das Ergebnis vorausgegangener Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt und den Eigentümern. Die zulässige Überbauung orientiert sich an der bereits eingesetzten Entwicklung.

Der versiegelten Fläche im Bestand von rd. 22.500 m² steht rechnerisch eine durch den Bebauungsplan geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen im Gewerbegebiet von rd. 24.000 m² gegenüber. Das bedeutet in der Bilanz eine Zunahme um

1.500 m². Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Neuversiegelung im ohnehin zulässigen Planungsmaß bewegt.

Insgesamt bewirkt die Planung keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch die intensive und bereits über lange Zeit anhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen, ist dieser in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt zumindest im Bereich des Gewerbegebietes eingeschränkt. Die mit der Bodenversiegelung und dem Bodenverlust entstehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus, als es bei einem natürlich gewachsenen Boden der Fall wäre.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans steigt durch die Planung von etwa 22.500 m² auf 24.000 m² an (vgl. Schutzgut Boden). Die hiermit einhergehende Herabsetzung der Grundwasserneubildungsrate fällt jedoch ebenfalls gering aus, da diese bereits im Bestand sehr niedrig ist.

Mit der durch den Bebauungsplan angestrebten Sicherung der Gewerbebetriebe ist keine erhöhte Grundwassergefährdung verbunden. Zudem ist die Verschmutzungsgefahr des Grundwassers im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse ohnehin gering.

Bisher erfolgte die Ableitung des anfallenden Regenwassers über das Netz der Berliner Wasserbetriebe. Zukünftig könnte es nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe zu Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen kommen. Dies gilt voraussichtlich für die baulichen Nachverdichtungsgebiete. Damit könnte es zukünftig zu einer stärkeren Versickerung von Regenwasser vor Ort kommen, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken würde.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Nutzungen mit hohem Gefährdungspotenzial, wie z.B. Tankstellen, werden ausgeschlossen.

2.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu Verlusten klimawirksamer Freiflächen. Im planungsrechtlichen Sinne wird sich weder die bauliche Dichte noch der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher zulässigen Nutzungsmaß erhöhen. Verluste nach BaumSchVO geschützter Baumbestände durch Neubauten müssen durch Neuanpflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden. Auch ohne gezielte Maßnahmen bleibt die Schadstoffbelastung in der Warmensteinacher und Gerlinger Straße gering.

2.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit den Festsetzungen ist eine Änderung des Ortsbildes im Bereich des Töpchiner Wegs beabsichtigt. Die Verkehrsfläche wird auf die erforderliche Breite reduziert und die verbleibende Fläche den Baugrundstücken zugeordnet. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen soll eine räumliche Eingrünung des Straßenraums erfolgen. Mit den Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass die Errichtung viergeschossiger Baukörper auf den Ausnahmefall Warmensteinacher Straße 50 beschränkt bleibt. Zukünftige Baukörper sollen eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m bzw. drei Vollgeschosse nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass die vorhandene kleinmaßstäbliche Gewerbebebauung erhalten bleibt.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.2.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nicht gleichermaßen sichergestellt, dass die Parkanlage in der geplanten Abgrenzung erhalten bleibt und zukünftige Baukörper eine Höhe von 12,0 m (GE 1) bzw. 8,5 m (GE 2) nicht übersteigen. Die nutzungsbedingten Lärm- und Luftemissionen lassen sich auch außerhalb des Bebauungsplans regeln. Auch im Rahmen eines Bauantragsverfahrens kann der Nachweis gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse eingefordert werden.

Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung könnte aufgrund des geltenden Planungsrechts gleichermaßen erfolgen. Die gewerblichen Bauflächen würden weiterhin nur eine untergeordnete Rolle als Lebensraum für Tiere und Pflanzen spielen. Alternativ stehen die Flächen in der öffentlichen Parkanlage zur Verfügung. Beeinträchtigungen für das Klima sind nicht zu erwarten. Eine Reduzierung und teilweise Entwidmung der Verkehrsfläche Töpchiner Weg wäre auch außerhalb des Bebauungsplans umsetzbar. Eine Eingrünung der Verkehrsfläche bzw. der Gewerbefläche GE 1 zum Wohngebiet ist ohne den Bebauungsplan nicht sichergestellt.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von negativen Umweltwirkungen sind vom Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung der bislang gering bebauten Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 44, 46 tlw. als eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- geringfügige Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht,
- Reduzierung der Verkehrsflächen auf das notwendige Maß sowie
- Festsetzung und Erhalt von Pflanzflächen.

Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass es zukünftig zu Einleitbeschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von den Dachflächen kommen kann. Damit könnte es zukünftig zu einer stärkeren Versickerung von Regenwasser vor Ort kommen.

2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

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

Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich bildet der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960, der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 weiter gilt. Die Ausweisung im Baunutzungsplan als Nichtbaugelände und Baulandreserve gilt als nicht übergeleitet; die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher nach §§ 34, 35 BauGB. Der Baunutzungsplan setzt für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A, 44, Teilflächen der Grundstücke Warmensteinacher Straße 46 / 50 Beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/2 (zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4, BMZ 1,6, offene Bauweise) fest. Die übrigen Grundstücke entlang der Warmensteinacher Straße und Gerlinger Straße sowie die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Warmensteinacher Straße 46 / 50 sind als

Nichtbaugelände / Baulandreserve festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Flächen gemäß § 34 BauGB liegt bei einer GRZ von 0,6 zuzüglich einer maximal zulässigen Überschreitung für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen etc. bei rd. 95 % der jeweiligen Grundstücksfläche. Lediglich die Vorgärten ließen sich von einer Überbauung freihalten.

Der Bebauungsplan sieht eine Beibehaltung der GRZ von 0,6 vor. Die maximale Überschreitung für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 auf max. 90 % der Grundstücksfläche begrenzt. Lediglich auf den Grundstücken / Grundstücksteilen, die bisher dem Beschränkten Arbeitsgebiet zugeordnet waren (Warmensteinacher Straße 42A, 44, 46 / 50 tlw.), wird die GRZ geringfügig von 0,4 auf 0,6 erhöht. Dem steht eine Reduzierung der so genannten Neben-GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 1,0 auf 0,9 bzw. 0,8 gegenüber. Damit ist der Eingriffstatbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht gegeben. Auf eine Eingriffsbewertung kann verzichtet werden.

Die zulässige Gesamtbebauung bleibt unterhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze in Gewerbegebieten von 0,8. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 kann in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 bis 0,9 überschritten werden. Die Erhöhung der Überschreitung entspricht dem Bestand und ist aufgrund der gewerblichen Nutzung der Baugrundstücke auch weiterhin erforderlich. Die Überschreitung wäre auch im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen auf Grundlage des Baunutzungsplans zulässig. Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit dem Bebauungsplan kein Eingriff vorbereitet wird.

Das Baugebiet ist bezogen auf den Artenschutz nicht relevant. Die Parkanlage bleibt in ihrer Funktion erhalten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht notwendig.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand ist ein adäquater Ersatz durch Baumanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu gewährleisten. Möglich ist der Verlust von 6 nach BaumSchVO Bln geschützter Bäume, auf der vom Bebauungsplan durch Baugrenzen vorgesehenen überbaubaren Fläche. Für die Anzahl dieser Bäume müssten gemäß der BaumSchVO Ersatzpflanzungen erbracht werden. Da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann der durch BaumSchVO geschützte Baumbestand betroffen sein wird, kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden.

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

Ausnahmegenehmigungen zum Fällen geschützter Bäume werden auf Antrag in dem zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Umfang erteilt. Die Bäume sind vor der Fällung von einer nachweislich sach- und fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG). Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Fälltermin vorzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass nach der Begutachtung und dem Auffinden von Höhlenstrukturen diese nicht genutzt werden und bis zum Fälltermin keine Nutzung mehr stattfinden kann. Werden vorgefundene Höhlenstrukturen genutzt, muss ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG beim Umwelt- und Naturschutzamt gestellt werden und dann Ersatz, in Form von künstlichen Niststätten geleistet werden.

Fällungen und evtl. Beseitigung von Lebensstätten sind generell nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) möglich.

2.3.2 Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Lage im Stadtgebiet aus Immissionssicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b ist umgeben von Geschosswohnungsbauten im Westen, einer Gemengelage aus Wohn- und Gewerbebauten im Nordosten, einem Gemeinbedarfsstandort und weiteren Gewerbebetrieben im Osten sowie dem Landschaftspark Töpchiner Weg, landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Kleingartenanlage Buckower Feldmark im Süden. Das Plangebiet wird im Süden durch die Gerlinger Straße begrenzt, die als regionale Hauptverkehrsstraße eine Verbindung am südlichen Berliner Stadtrand zwischen dem Buckower Damm über den Töpchiner Weg nach Lichtenrade herstellt.

Die gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet bilden zusammen mit den Gewerbeflächen zwischen Gerlinger und Christian-Henkel-Straße einen rd. 6,5 ha großen Gewerbebestandort. Es handelt sich um das einzige Gewerbegebiet mit produzierenden Betrieben im Ortsteil Buckow. Die öffentliche Parkanlage im Westen des Plangebietes mit einer Breite von rd. 15-60 m bildet eine Zäsur zwischen der gewerblichen Bebauung und einer in den 1990er Jahre errichteten, westlich angrenzenden Wohnbebauung. Der Abstand zwischen den Gebäuden unterschiedlicher Nutzung beträgt rd. 45-100 m.

Das intensiv genutzte Gewerbegebiet befindet sich in einer Insellage und stellt einen Sonderfall innerhalb der sonstigen Bestandsentwicklung, die überwiegend durch Wohnungsbau unterschiedlicher Bebauungstypologie und unterschiedlichen Bauzeitalters geprägt ist, dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b liegt in einem durch Lärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich und ist hinsichtlich der umgebenden und plangebietseigenen Immissionslage inkonsistent.

Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt die Baugrundstücke westlich der Warmensteinacher Straße bis einschließlich Nr. 48 als gewerbliche Bauflächen dar. Westlich angrenzend an die gewerblichen Bauflächen ist eine Grünfläche in symbolischer Breite ausgewiesen. Die Grünfläche ist Bestandteil des Grünzuges zwischen dem Landschaftspark Töpchiner Weg und der Parkanlage Britzer Garten. Die westlich, nördlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen W3 mit landschaftlicher Prägung (GFZ bis 0,8) ausgewiesen.

Im Landschaftsprogramm wird auf die besondere Bedeutung der Grünzüge für die Erholung hingewiesen. Die Erreichbarkeit von Grünflächen und Naherholungsgebieten wird durch ein zusammenhängendes Netz von Grünzügen wesentlich verbessert. Die Grünzüge sollen einerseits eine hohe Gestalt- und Nutzungsqualität aufweisen, um auf diese Weise den Mangel an öffentlichen Grünanlagen zu kompensieren und die Erholungsmöglichkeiten zu verbessern. Andererseits bilden sie das verbindende Element zwischen Naherholungsgebieten, Wäldern, Feldern, anderen Freiflächen und Grünanlagen und stellen eine alternative Wegeführung zur Straße dar. Hierbei soll bereits der Weg in den Erholungsfreiraum erholungsfördernd sein. Die öffentliche Parkanlage im Plangebiet ist Teil des grünen Hauptwegenetzes.

Im Stadtentwicklungskonzept Industrie und Gewerbe, Karte: Standorttypen der gewerblichen Entwicklung, ist das Gewerbegebiet als kleinmaßstäblicher Gewerbebestandort in inselartiger Alleinlage außerhalb der verdichteten Stadt dargestellt.

Es ist Ziel des Landes Berlin auch eingestreute Gewerbeanlagen zu erhalten und zu entwickeln (Leitlinie 5). „Die Entwicklung Berlins hat besondere städtebauliche Strukturen mit einem engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hervorgebracht. Diese Strukturen sind nicht nur im Hinblick auf die Identitätsstiftung, sondern auch als bedeutende Standorte der Wirtschaft zu sichern und weiter zu entwickeln, da sie zur Versorgung mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen und Versorgungsleistungen beitragen.“

Dennoch ist es Ziel, Konflikte zu vermeiden (Leitlinie 6). „Das Berliner Gewerbeflächenangebot ist durch eine enge Verzahnung von Arbeiten und Wohnen geprägt. Zur Minderung der

immissionsschutzrechtlichen Konflikte sollen gewerbliche Nutzungen und Wohnen genügend Abstände einhalten und – im Falle gleicher Wirkung – Maßnahmen baulicher Art Vorrang vor flächenbeanspruchenden Abstandsregelungen haben.“

Im Rahmen der Planungsvorgaben scheint es geboten, die vorhandenen Nutzungen – Gewerbe, Grünfläche, Wohnen – trotz schwieriger Immissionsausgangslage auch zukünftig nebeneinander beizubehalten und planungsrechtlich festzuschreiben. Andere Festsetzungen (Einschränkung GE) ständen im Widerspruch zu den Zielaussagen der Planungsvorgaben.

Ein Planungsverzicht zur Vermeidung einer planerisch beförderten Entwicklung eines möglichen städtebaulichen Missstandes scheidet hier aus. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Druck zur Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in die Grünfläche hinein sehr groß und auf Grundlage des Baunutzungsplans in Kombination mit § 34 BauGB für die benachbarten Gebietsanlieger nicht befriedigend zu steuern ist. Gleichzeitig ist es Ziel, die vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort zu erhalten und ihnen im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsperspektiven Planungssicherheit zu geben.

Grundlage für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation bilden die einschlägigen städtebaulichen Regelwerke sowie die planerischen Leitsätze der Verhältnismäßigkeit und der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Regelwerke

Eine Beurteilung der Einwirkungen durch die Gewerbeflächen sowie heute bestehender bzw. zukünftig zu erwartender, gewerblich genutzter Betriebe im Plangebiet muss nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) erfolgen. Hinsichtlich der Berücksichtigung von Verkehrsräuschen auf dem Betriebsgrundstück ist die TA Lärm Nr. 7.4 zu beachten.

Da es sich hier um bereits genehmigte Gewerbebetriebe handelt, sind die Werte der TA Lärm in Nr. 6.1d für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ohne direkte rechtliche Bindungswirkung für die Bauleitplanung. Die TA Lärm entfaltet jedoch mittelbar durch das Rücksichtnahmegebot eine Bindungswirkung, die dazu führt, dass durch die Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass es nicht zu Konflikten kommt.

Parkanlagen, Grünflächen etc. sind in der TA Lärm Nr. 6.1 nicht explizit aufgeführt, so dass sie nach ihrer konkreten Schutzbedürftigkeit einzustufen sind. Sport- und Spielplätze weisen im Allgemeinen keine besondere Schutzbedürftigkeit auf. Bei Parkanlagen ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch gewerbliche Anlagen den Richtwert von 55 dB(A) (Nr. 6.1d) bis 60 dB(A) (Nr. 6.1c) nicht überschreitet. Zur Anwendung kommen grundsätzlich nur die Tages-Immissionsrichtwerte (Feldhaus / Tegeder, Kommentar TA Lärm, S. 215).

Mit der Regelung in Nr. 6.7 übernimmt die TA Lärm die Grundsätze, die das BVerwG zu Gemengelagen entwickelt hat. In Gemengelagen, wo Gebiete von unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist als Folge des Rücksichtnahmegebots die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Die Grenze der Zumutbarkeit kann entsprechend auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die tatsächliche Situation maßgeblich.

Das Plangebiet ist Teil einer Gemengelage. Außerhalb des Plangebietes grenzen Wohngebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf, landwirtschaftlich genutzte Flächen und gemischt genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Für die dem Gewerbegebiet nächstgelegenen Wohngebäude Gerlinger Straße 54A-54D, Pfarrer-Wenke-Weg 4A-4D, Ernst-Arndt-Weg 4A-4D und Am Rötepfuhl 21-27, 32-34 könnten daher zulässige Zwischenwerte für die Schutzbedürftigkeit von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in Ansatz gebracht werden (arithmetisches Mittel zwischen den numerischen Werten GE und WA nach Nr. 6.1).

Bei den Beurteilungswerten der TA Lärm handelt es sich nicht um streng einzuhaltende Grenzwerte; sie haben vielmehr Richtwertcharakter. In begründeten Fällen kann oder muss von ihnen abgewichen werden.

Als Zielgröße für die Planung sind weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau heranzuziehen. Diese betragen für Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete 65 dB(A), 60 dB(A) und 55 dB(A) tags und 55 dB(A), 50 dB(A) und 40/45 dB(A) nachts. Der zweite Nachtwert „soll“ die Bemessungsgrundlage u.a. für das Maximum an Gewerbelärm sein. Für Parkanlagen wird ein Orientierungswert von 55 dB(A) angegeben. Es wird nicht zwischen Tag und Nachtwert unterschieden. Das Land Berlin hat die DIN 18005 nicht als rechtsverbindliche Technische Baubestimmung in Form von Grenzwerten festgesetzt, damit dient sie ebenfalls der Orientierung. Die laufende Rechtsprechung betont die Bedeutung der Orientierungswerte als Richtschnur und gestattet Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 5 dB(A), soweit diese auf der Grundlage einer streng gebietsbezogenen und sachgerechten Abwägung erfolgen.

Beschreibung der immissionsschutzrechtlichen Ausgangsbedingungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b sind acht Gewerbebetriebe ansässig. Hierbei handelt es sich um eine Bau- und Möbeltischlerei, eine Glaserei, zwei Betriebe der Papierverarbeitung, Betriebe zur Beschichtung von Oberflächen, Herstellung visueller Einrichtungen (z.B. Schultafeln, Stellwandsysteme), Herstellung und Fertigung von Innen- und Außenleuchten, einem Nahrungsmittelbetrieb und einer Spezial-Tiefbaufirma.

Die Firmen sind bereits seit vielen Jahren, einige seit Entwicklung des Gewerbegebietes in den 1970er Jahren an dem Standort ansässig. Auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 46 (in Zuordnung zum Betrieb) und 44 befinden sich zwei Wohnhäuser, auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 52 wurde eine Betriebswohnung eingerichtet.

Die Grundstücke sind mit Hallengebäuden, z.T. ergänzt durch Büroanbauten oder Büroetagen, bebaut. Die überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung wurde in einem Abstand von 4-10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Warmensteinacher Straße errichtet, wodurch im westlichen Bereich der Grundstücke Freiflächen verbleiben, die z.T. zum Abstellen der Fahrzeuge für Kunden und Beschäftigte sowie der Betriebsfahrzeuge genutzt werden. Die An- und Auslieferung erfolgt überwiegend durch Umfahrung der Baukörper. Das Grundstück Warmensteinacher Straße 60 ist über eine zusätzliche Zufahrt westlich des Grundstücks Gerlinger Straße 50 direkt an die Gerlinger Straße angebunden. Das Be- und Entladen erfolgt teilweise auf der Rückseite der Baukörper oder seitlich zwischen den Baukörpern. Die Hallengebäude weisen nach Westen Toröffnungen, verglaste Flächen, z.T. mit eingebauten Fenstern auf. Die Fenster müssen nicht für Lüftungszwecke genutzt werden, da die Hallen auch an den Nord- und Südfassaden über Öffnungen verfügen.

Durch die rückwärtige Umfahrung, z.T. mit Be- und Entladung, und das Abstellen der Kfz entstehen Fahrgeräusche in Richtung der Wohnbebauung.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wurden entlang der westlichen Grundstücksgrenzen Warmensteinacher Straße 50, 52, und 58 Lärmschutzwände mit einer Höhe von rd. 2,5 m (Nr. 50, 52) bzw. 4,0 m (Nr. 58) errichtet. Die Lärmschutzwand auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 58 soll aufgrund von aktuellen Beschwerden in Abstimmung zwischen dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt und dem Gewerbebetrieb durch einen Fachbetrieb erneuert werden. Bezogen auf die Grundstücke Nr. 50, 52 ist zu berücksichtigen, dass zwischen den Geländeoberkanten der Gewerbegrundstücke und der Parkanlage (sowie Wohnbebauung) z.T. ein erheblicher Höhenunterschied besteht, der über Stützelemente abgefangen wird, so dass die Lärmschutzwand vom Park (sowie der Wohnbebauung) aus gesehen eine Höhe bis zu 3,5 m aufweist.

Die Anlagen im Geltungsbereich werden, mit Ausnahme eines Betriebes, nur einschichtig betrieben.

Die Gewerbegrundstücke sind von der Wohnbebauung / dem Park durch die vorhandenen Baum- und Gehölzstreifen beidseitig der öffentlichen Parkanlage kaum einsehbar.

Durch die ansässigen Unternehmen wurden in den vergangenen Jahren z.T. umfangreiche Investitionen getätigt, was den Verbleibewillen der Firmen unterstreicht. Die Erweiterungspo-

tentiale auf den Grundstücken sind weitestgehend ausgeschöpft. Der Anteil der bereits überbauten Fläche (gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) beträgt zwischen 40 und 63 %. Flächen-erweiterungen sind noch durch Aufstockung der Baukörper möglich. Insgesamt handelt es sich um ein stabiles Gewerbegebiet mit kleinen und mittleren produzierenden Betrieben und einer hohen Kontinuität am Standort.

Lärmbelastungen der benachbarten Wohnbebauung durch ansässige Betriebe

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2013 wurden in den Bürgerschriften zwei Betriebe (Warmensteinacher Straße 50 und 58) benannt, von denen Störungen ausgehen. Dem Umwelt- und Naturschutzamt sind in der Vergangenheit bereits Beschwerden für den genannten Betrieb Warmensteinacher Straße 58 bekannt geworden. Hierbei spielte ausschließlich Lärm im Nachtzeitraum eine Rolle.

Durch die Firma Warmensteinacher Straße 50 wurde im Jahr 2009 im Zusammenhang mit einer geplanten und später umgesetzten Betriebserweiterung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Ziel der Untersuchung war es zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen in der Nachbarschaft des Betriebs eingehalten werden können. Als relevante Lärmquellen in der schalltechnischen Untersuchung wurden Lkw-Fahrten einschließlich Park- und Verladevorgänge im Freien auf der Westseite des Gebäudes sowie die Schallabstrahlung der Außenbauteile jeweils als worst-case-Annahme berücksichtigt. Eine Belüftung erfolgt nicht über die Gebäude-Westseite.

Die Berechnungen für den Betrieb ergaben, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten (nächstgelegenes Wohngebäude Ernst-Arndt-Weg 4A-4D) ein um 6 dB(A) verminderter Immissionsrichtwert (sog. Irrelevanzkriterium der TA Lärm¹) tags eingehalten werden kann. Die Berechnungen ergaben Prognosewerte von max. 49 dB(A) am Tag an der vorhandenen Wohnbebauung. Ebenso wird der gemäß TA Lärm zulässige Immissionsrichtwert tags von 85 dB(A) für kurzfristige Geräuschspitzen nicht überschritten.

Eine Änderung der betrieblichen Abläufe und weitere Verdichtungen sind seit Erteilung der Baugenehmigung nicht erfolgt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Beurteilung nach wie vor Bestand hat.

Für den Betrieb Warmensteinacher Straße 58 lagen dem Umwelt- und Naturschutzamt Anwohnerbeschwerden aus dem angrenzenden Wohngebiet zum Nachtbetrieb diverser Kühlaggregate vor. Hinzu kamen Beschwerden zu lauten Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum auf dem hinteren Betriebsgelände in Richtung Wohnbebauung. Durch organisatorische Maßnahmen konnten die Verladetätigkeiten in den vorderen Bereich des Betriebsgeländes verlegt werden. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wurden die Verladetätigkeiten zur Nachtzeit untersagt und durch eine Zufahrtsbeschränkung (Schanke), die nachts geschlossen bleibt, sichergestellt. An den Kühlanlagen und Aggregaten wurden diverse Schallschutzmaßnahmen realisiert. Außerdem wurde eine 4 m hohe Lärmschutzwand zur Wohnbebauung hin errichtet.

Bei einer am 02. Mai 2012 bei Vollastbetrieb durchgeführten Überwachungsmessung konnten keine Richtwertüberschreitungen festgestellt werden. Es wurde ein Beurteilungspegel von 32,3 dB(A) ermittelt, welcher den Nachtrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm von 40 dB(A) weit unterschreitet. Entsprechend werden auch die Immissionsrichtwerte am Tag von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Ein ausreichender Immissionschutz für die Nachbarschaft wurde als sichergestellt angesehen.

¹ Wirken sich bereits bestehende Anlagen vorbelastend aus, kann die Vorbelastung messtechnisch oder rechnerisch bestimmt werden. Alternativ kann nach Kapitel 3.2.1, Absatz 2 der TA Lärm vorgegangen werden. Danach stellt ein Immissionsbeitrag zur Gesamtbelastung keine Relevanz dar, sofern er die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Das heißt, bei Betrachtung einer einzelnen Anlage muss der durch sie verursachte Immissionsanteil mindestens 6 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen, damit auf die Bestimmung der Vorbelastung verzichtet werden kann.

Seit April 2015 wurden durch die Anwohner erneut Störungen durch den Betrieb Warmensteinacher Straße 58 festgestellt. Im September 2015 wurde das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt hierüber informiert.

Für die übrigen Betriebe liegen aus der Vergangenheit keine Anhaltspunkte / Aussagen vor, die eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung erkennen lassen. Beeinträchtigungen im Nachtzeitraum sind ausgeschlossen, da die übrigen Anlagen nur einschichtig betrieben werden. Durch die Anwohner wurde ausdrücklich klargestellt, dass die neuerlichen Störungen ausschließlich vom Grundstück Warmensteinacher Straße 58 ausgehen.

Lärmbelastungen in der öffentlichen Parkanlage

Mit den gemessenen und berechneten Werten kann nicht sicher auf eine eventuelle Gesamtbelastung der Parkanlage geschlossen werden. Die Grünanlage liegt näher am Gewerbegebiet und zur Tageszeit wird die Geräuschsituation zusätzlich noch durch die Verkehrsgereusche von der Gerlinger Straße bestimmt. Spezielle Anforderungen für Spielplätze und Grünanlagen gibt es gemäß TA Lärm nicht. In der Kommentierung der TA Lärm wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung eines Richtwertes von 55 dB(A) bis 60 dB(A) ein ausreichender Schutz innerhalb der Parkanlage gegeben ist. Entscheidend für die Schutzbedürftigkeit ist die Funktion der Grünfläche. Die Ausgestaltung und Funktion von Parkanlagen kann sehr vielschichtig sein. Die öffentliche Parkanlage im Geltungsbereich nimmt vordergründig eine wichtige Verbindungsfunktion ein. Sie ist Teil des Britz-Buckower-Weges und des Teltower Dörferweges, die zu den „20 grünen Hauptwegen“ Berlins gehören und wird hauptsächlich von Spaziergängern, Leuten mit Hund und Joggern genutzt.

Bezogen auf den Gewerbelärm kommt die Errichtung der Lärmschutzwände entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke Warmensteinacher Straße 50, 52 und 58 der Parkanlage unmittelbar zugute, da aktive Lärmschutzmaßnahmen immer die effektivste Form zur Lärminderung darstellen. Es ist davon auszugehen, dass infolge der Abschirmwirkung ein Richtwert von max. 60 dB(A) (s.o. Abs. Regelwerke) an nahezu allen Stellen in der Parkanlage eingehalten werden kann.

Für den Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 wurde im Zusammenhang mit der erfolgten Betriebserweiterung 2009 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Rasterlärmkarte Tag (berechnet in 8 m Höhe über Gelände) ist dargestellt, dass auf einem Teilabschnitt von rd. 25 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze (parallel zum Verladebereich) ein Prognosewert von 60 dB(A) erst in 5,0 m Entfernung zur Grundstücksgrenze erreicht werden kann. Entlang der übrigen Grundstückabschnitte sind Werte von 57 bis 60 dB(A) ausgewiesen.

Bei dem Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 58 wurden an den Kühlanlagen und Aggregaten diverse Schallschutzmaßnahmen realisiert und organisatorische Maßnahmen auf dem Grundstück ergriffen.

Für die übrigen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b sind keine Anhaltspunkte für mögliche Lärmbeeinträchtigungen bekannt. Damit wird davon ausgegangen, dass der Richtwert von 60 dB(A) eingehalten werden kann. Da die Flächen bereits im Bestand gewerblich genutzt werden, sind auch keine zusätzlichen erheblichen Veränderungen in der Gewerbelärmbelastung zu erwarten. Somit stellt sich das Risiko für eine Zunahme der Lärmbelastung für die angrenzende Grünfläche als gering dar.

Nach der DIN 18005-1 soll in Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten werden. Aus der Strategischen Lärmkarte, Straßenverkehr Lärmindex L_DEN (Ausgabe 2013) ist ersichtlich, dass ein Wert von 55 dB(A) erst nach rd. 70,0 m, gemessen ab der Verkehrsfläche Gerlinger Straße, erreicht werden kann. Bis zu einer Tiefe von rd. 40,0 m beträgt der Immissionspegel > 60 dB(A).

Da die Parkanlage Teil eines übergeordneten Grünzuges zwischen den Buckower Feldern und dem Britzer Garten ist, ist eine Querung durch Verkehrsstraßen nahezu unvermeidlich. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Re-

duzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 sowie die Aufbringung von lärminderendem Asphalt in Frage. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Gerlinger Straße scheidet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus und widerspricht, da sie zur Trennung der Straßenseiten führt und Querungsbeziehungen verhindert, auch der Idee einer Grünverbindung. Gleiches gilt für eine durchgängige Bebauung nördlich der Gerlinger Straße zum Schutz der dahinterliegenden Grünfläche.

Bei Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptstraßennetz liegt der Fokus auf dem Schutz der Nachtruhe. Parkanlagen stellen in dieser Hinsicht keine prioritären Maßnahmenflächen dar. Das Aufbringen spezieller Oberflächenschichten stellt, vor dem Hintergrund, dass die Parkanlage im Geltungsbereich vordergründig Verbindungsfunktion hat, ebenfalls keine angemessene Maßnahme dar. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Grünfläche nur mit ihrer Schmalseite (Länge rd. 55 m) an die Verkehrsfläche angrenzt. In der Abwägung wird daher entschieden, die Belange des Schallschutzes hier zurückzustellen.

Von den übrigen Straßen sind durch die abschirmende Wirkung der Hallen und Wohngebäude keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Parkanlage ist überwiegend sehr ruhig gelegen.

Trotz höherer Lärmeinwirkungen von der Gerlinger Straße auf die Parkanlage ist die Parkanlage für das Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen unverzichtbar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Gerlinger Straße um eine Verkehrsstraße mit Verbindungsfunktion handelt.

Lärmbelastungen der benachbarten Wohngebiete durch den Verkehr aus dem Gewerbegebiet

Durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, wurde angeregt, auch für den ausschließlich im Gewerbegebiet liegenden Abschnitt der Warmensteinacher Straße die Belastungssituation hinsichtlich des Verkehrslärms zu ermitteln und die Auswirkungen auf die anliegenden Gebiete mit Wohnnutzungen durch den Erschließungs- und „Schleichverkehr“ im Nebennetz abzubilden.

Die Analyse der verkehrlichen Ist-Situation für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Umfeld des Untersuchungsgebietes erfolgt anhand der aktuellen Verkehrsstärkenkarte 2009 der Verkehrslenkung Berlin (VLB). Danach beträgt der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTVW)

- auf der Warmensteinacher Straße ca. 3.900 Kfz/24 h,
- auf dem Abschnitt An den Achterhöfen bis an die Straße Alt-Buckow 5.500 Kfz/24 h sowie
- auf der Gerlinger Straße östlich der Einmündung Warmensteinacher Straße 6.700 Kfz/24 h, westlich der Einmündung 9.400 Kfz/24 h.

Der Anteil der Lkw am Verkehrsaufkommen beträgt 100 Lkw/24 h, wobei für den Lkw-Verkehr die Route durch den Haewererweg betrachtet wurde. In der Gerlinger Straße beträgt der Lkw-Anteil 200 Lkw/24 h.

In der Karte 07.01 „Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)“ (Umweltatlas, Ausgabe 2011) ist die Verkehrsstärke auf der Warmensteinacher Straße mit ≤ 5.000 Kfz/24 h und auf der Gerlinger Straße 5.001-10.000 Kfz/24 h angegeben.

Der Haewererweg wurde zwischenzeitlich umgebaut und nach rd. 100 m für den Verkehr unterbrochen, so dass der Kfz-Verkehr in das / aus dem Plangebiet nunmehr ausschließlich die Warmensteinacher- und die Christian-Henkel-Straße nutzen kann.

Da die Grundstücke im Plangebiet bereits 2009 bebaut und die Firmen bereits ansässig waren, ist nicht von einer erheblichen Veränderung des Verkehrsaufkommens in das / aus dem Plangebiet auszugehen.

In den Strategischen Lärmkarten, Straßenverkehr Lärmindex L_DEN (Ausgabe 2013), wurde nur der Straßenabschnitt der Warmensteinacher Straße zwischen den Einmündungen Gerlinger Straße und Haewererweg betrachtet. Anhand der Rasterdarstellung ist deutlich er-

kennbar, dass das Verkehrsaufkommen am Tag von Norden nach Süden zunimmt. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass die Mehrzahl der Zu- und Abfahrten aus dem Gewerbegebiet in Richtung Gerlinger Straße erfolgt. Nachts sind nur geringfügige Unterschiede, ebenfalls nach Süden ansteigend, erkennbar, was sich mit der Tatsache deckt, dass die Firmen fast ausschließlich im Einschichtbetrieb arbeiten. Für das letzte betrachtete Grundstück Warmensteinacher Straße 50 ist in den Strategischen Lärmkarten ein Lärmindex L von max. 60-65 dB(A) tags und 50-55 dB(A) nachts ermittelt worden.

Bezogen auf die Verkehrsbelastung ist zu berücksichtigen, dass das Verkehrsaufkommen nicht allein dem Gewerbegebiet westlich der Warmensteinacher Straße zuzuschreiben ist. Gegenüber dem Plangebiet, auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 57, befindet sich z.B. ein Discounter. Auch Durchgangsverkehr zwischen der Gerlinger Straße und dem Straßenzug Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee ist wahrscheinlich und nicht dem Vorhaben anzulasten.

Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung

Beachtung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG

Die Planung dient der Bestandssicherung. Die Umsetzung des Trennungsgrundsatzes und eine damit verbundene Verlagerung konkurrierender Nutzungen sind daher nicht mehr möglich. Dennoch wird dem Trennungsgrundsatz dahingehend entsprochen, dass die vorhandenen Abstände zwischen dem Gewerbegebiet und der benachbarten Wohnbebauung festgeschrieben werden. Der Abstand zwischen den vorhandenen Wohngebäuden und den Baugrenzen beträgt 36 m (Grundstück Warmensteinacher Straße 50) bis 78 m (Grundstück Gerlinger Straße 50). Diese Abstände sollen zukünftig nicht unterschritten werden.

Im Norden des Plangebietes wird der Trennungsgrundsatz dahingehend berücksichtigt, dass auf den bisher unbebauten Flächen im Gewerbegebiet GE 1 nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 wird von einer entsprechenden Regelung abgesehen, da die Bestandsbetriebe dem nicht gerecht werden und es sich um eines der wenigen Gewerbegebiete für kleine und mittlere produzierende Gewerbebetriebe im Ortsteil Buckow handelt. Ausweichflächen stehen damit in der Nähe nicht zur Verfügung. Eine Verlagerung der Betriebe wird weder seitens der Betriebe noch des Bezirksamtes Neukölln angestrebt und ließe zudem Kosten in nicht abschätzbarer Höhe erwarten.

Dem Trennungsgrundsatz folgt auch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und der in den 1990er Jahren entstandenen Wohnbebauung. Wie aus Untersuchungen allgemein bekannt ist, wird die Lärmbelastung geringer eingeschätzt, wenn die Schallquelle nicht direkt zu sehen ist. Zwischen der Wohn- und Gewerbebauung, beidseitig an den Rändern der Parkanlage sind z.T. dichte Gehölzpflanzungen erfolgt.

Bezogen auf den Trennungsgrundsatz ist weiter zu berücksichtigen, dass sich das Gewerbegebiet bereits Anfang der 1970er Jahre auf der verbliebenen Fläche zwischen der Warmensteinacher Straße und der Vorhaltetrasse für die Osttangente entwickelt hat. Aufgrund der ursprünglich geplanten verkehrlichen Anbindung waren die Flächen für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert, andere Nutzungen waren aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung ausgeschlossen.

Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz

Das Immissionsschutzrecht sieht die Pflicht zur Beherrschung und Reduzierung von störenden Auswirkungen im Grundsatz immer beim Anlagenbetreiber in Form aktiver Lärmschutzmaßnahmen.

Dem folgend wurden auf den Baugrundstücken Warmensteinacher Straße 50, 52 und 58 Lärmschutzwände mit einer Höhe bis zu 4 m entlang der westlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Weiterhin erfolgten Maßnahmen zur Einhausung von Kühl- und Lüftungsanlagen sowie zur Organisation der betrieblichen Abläufe auf einem Grundstück. Auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 58 sind weitergehende ordnungsbehördliche Maßnahmen

erforderlich und zwischen Gewerbebetrieb und Umwelt- und Naturschutzamt in Abstimmung. Durch den Betrieb wurde im Februar 2016 die Errichtung einer neuen Lärmschutzwand beauftragt. Die erforderlichen Messungen, Festlegungen zur Höhe erfolgen durch den Fachbetrieb in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt.

Ein Erfordernis weitergehender Maßnahmen durch Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht gesehen.

Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind nicht Gegenstand der Planung.

Fazit für den Bebauungsplan XIV-262b

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, den Gewerbebetrieben Planungssicherheit zu geben und die Parkanlage, als Teil eines übergeordneten Grünzuges, planungsrechtlich zu sichern. Es besteht zudem ein städtebauliches Interesse daran, die Wohnbauflächen westlich der Parkanlage räumlich von den Flächen des Gewerbegebietes zu trennen und so die Wohnqualität in einem vorbelasteten Bereich nachhaltig zu stärken.

Im Sinne des Abwägungsgebots ist zu prüfen, inwieweit sich die Planung negativ auf die Immissionssituation und damit auf die Lärmbelastungen auswirkt. Dabei sind alle Belange „gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ (§ 1 Abs. 6 BauGB). Das bedeutet auch, dass die Belange des Schallschutzes gegenüber anderen Belangen etwas zurückgestellt werden können oder dass der maximal mögliche Immissionsschutz in der Abwägung auf das rechtlich gebotene Minimum zurückgefahren werden kann.

Ein zentraler wirtschaftlicher Belang ergibt sich aus dem rechtlich vorgegebenen Bestandschutz für ausgeübte Gewerbenutzungen. Hierzu gehört auch das Recht, Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auszuführen sowie das weitergehende Interesse der Eigentümer, eine im Rahmen der normalen Betriebsentwicklung liegende und zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit notwendige Erweiterung, Modernisierung u.ä. durch die Planung ermöglicht zu bekommen. Die privaten Interessen der Betriebsinhaber gehen einher mit dem öffentlichen Interesse um ein quantitativ und qualitativ angemessenes Wirtschaftswachstum und eine regional ausgeglichene Wirtschaftsstruktur.

Eingriffe in bestehende Gewerbegebiete können zumeist nur erfolgen, wenn sich diese Bereiche im Umbruch befinden und neu strukturiert werden sollen. Das ist hier nicht der Fall. Im Gegenteil, die Unternehmen sind seit vielen Jahren, z.T. Jahrzehnten, im Gebiet tätig und haben in den vergangenen Jahren umfangreiche Investitionen getätigt, um ihre Betriebe zukunftsfähig weiter zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt, um die Störungen für die benachbarte Wohnbebauung zu reduzieren bzw. auszuschließen.

Bei den Belangen der Anwohner stehen die privaten Interessen von Mietern und Eigentümern an gesunden und attraktiven Wohnverhältnissen im Mittelpunkt. Die Eigentümer haben weiter ein Interesse am Erhalt der vorhandenen Werte ihres Eigentums. Das Land Berlin hat ebenfalls ein Interesse am Fortbestand der Wohnnutzung und der Erhaltung einer stabilen Sozialstruktur. Vor diesem Hintergrund ist auch die öffentliche Parkanlage zu sehen. Sie stellt eine wichtige städtebauliche Zäsur zwischen den Nutzungen dar und trägt wesentlich zur Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen bei. Sie ist als „Pufferzone“ und als Verbindung außerhalb des öffentlichen Straßennetzes unverzichtbar.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bestimmt hier die Grenzen, innerhalb derer gewisse Konfliktsituationen hingenommen werden müssen. Insgesamt ist festzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen, seit Umsetzung der o.g. Lärmschutzmaßnahmen, ergänzt durch neuerliche Lärmschutzmaßnahmen (Warmensteinacher Straße 58) grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigeren Nutzungen verträglich sind. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine übermäßige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung und der Parkanlage erwarten lassen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können als sichergestellt angenommen werden. Bezogen auf die Verkehrslärmbelastung von der Gerlinger Straße wurde eingeschätzt, dass eine Lärmschutzbebauung ent-

lang der Gerlinger Straße und aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, Geschwindigkeitsreduzierung und Belagswechsel, hier keine geeigneten und angemessenen Maßnahmen zum Schutz der Parkanlage darstellen. Damit existiert kein weitergehendes Regelungserfordernis für das Bestandsgebiet.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird auf Regelungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan XIV-262b verzichtet. Zurzeit nicht absehbare Lärmschutzkonflikte, z.B. bei Nutzungsänderung, sollen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bewältigt werden. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und in Beziehung zum konkreten Vorhaben können sie in Bestandsgebieten am effektivsten und sinnvollsten gelöst werden. Mit den Mitteln des Bebauungsplans lassen sich keine Regelungen zu Betriebszeiten oder Betriebsabläufen treffen, wie sie sich z.B. als sinnvoll bezogen auf die Problematik des Betriebs Warmensteiner Straße 58 erwiesen haben. Regelungen zur Ausführung der Baukörper (z.B. Verzicht auf Fenster auf der Westseite) oder zur Ergänzung von Lärmschutzwänden auf der gesamten Länge würden hier nicht greifen, da die bauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist.

Eine Konfliktverlagerung auf die Zulassungsebene ist hier möglich, da bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO können in Baugebieten allgemein zulässige Nutzungen unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

Auswirkungen des Gewerbegebietes durch das erzeugte Verkehrsaufkommen / „Schleichverkehre“ und daraus resultierende Lärmimmissionen auf sonstige, insbesondere angrenzende Wohngebiete während der Tag- und der Nachtzeit sind aus den Planwerken nicht erkennbar. Die Schallbelastung aus dem Verkehr in den Wohngebieten wird zwar erkannt, ist jedoch einer gängigen Grundbelastung in Gemengelagen zuzuordnen. Hierbei sind die bereits erfolgten Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung für die östlich angrenzenden Wohngebiete zu berücksichtigen: Lärmschutzwand auf der Nordseite der Christian-Henkel-Straße, Unterbrechung des Haewererweges für den Kfz-Verkehr.

Für planungsrechtlich zulässige schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die Aufnahme weiterer Festsetzungen zur Regelung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes ist rechtlich nicht erforderlich. Evtl. Konflikte erscheinen grundsätzlich über die Feinsteuerung in nachgeordneten Genehmigungsverfahren für emittierende Betriebe lösbar.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen existieren nicht, da der Bebauungsplan im Wesentlichen die Sicherung des Bestandes zum Ziel hat. Aufgrund der geringen Umweltwirkungen bzw. der Möglichkeiten zur Minderung, besteht in Bezug auf den Umweltzustand grundsätzlich auch keine Notwendigkeit für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (v.a. Umweltatlas Berlin) und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen wie z.B. dem Landschaftsprogramm Berlin. Gesonderte Erhebungen zum Biotop- und Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren nicht erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung kann, weil durch die vorgesehenen Festsetzungen kein planungsrechtlicher Eingriff erfolgt, verbal-argumentativ vorgenommen werden. Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden unabhängig hiervon gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin bilanziert.

Bezüglich der Verwendung technischer Verfahren wird auf das zitierte Fachgutachten verwiesen:

ALB – Akustik Labor Berlin: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben „Errichtung eines Erweiterungsbaus an eine bestehende Werkhalle“ ..., Warmensteinacher Straße 50; Berlin, 05/2009.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XIV-262b dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung bereits etablierter gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gewerbebestandes Warmensteinacher Straße und der Sicherung der Parkanlage vor weiterer Flächeninanspruchnahme. Eingeschränkte bauliche Nachverdichtungen sind zukünftig, mit Ausnahme auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50, noch zu lässig.

Im Vergleich zum Baurecht nach Baunutzungsplan i.V. mit § 34 BauGB ergibt sich keine Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Damit ist planungsrechtlich der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand für die Gewerbebebietsflächen nicht gegeben. Unabhängig davon haben auch die realen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Neufestsetzungen des künftigen Bebauungsplans nur einen geringen Umfang.

Auch Eingriffe in den Baumbestand haben aufgrund des nur geringen Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur einen begrenzten Umfang. Eingriffe in den Baumbestand können durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken vollständig kompensiert werden. Durch Baumpflanzungen parallel zur Gewerbebebietsgrenze ließe sich das Ortsbild gegenüber dem Bestand sogar weiter verbessern.

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten. Das Gelände ist bereits zu 83 % (Durchschnitt) versiegelt bzw. überbaut. Die im Bestand bereits stark anthropogen beeinflussten und hoch versiegelten Böden werden nur auf den Grundstücken, auf welchen ein Baurecht bisher nicht umgesetzt wurde, überformt. Ein weiterer Verlust von Bodenfunktionen findet nicht statt, da die planungsrechtlich zulässige überbaubare Grundstückfläche sich gegenüber dem Bestand nicht erhöht. Bezüglich der Altlasten liegen nach Angaben des Fachbereichs Umwelt des Bezirksamtes Neukölln derzeit keine Informationen vor, die auf eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung und der Parknutzung schließen lassen.

Für das Schutzgut Mensch war zu prüfen, ob es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs sowie für die angrenzende Wohnnutzung zu vorhabensbedingten Beeinträchtigungen kommt. Weiterhin war zu klären, ob es für mögliche empfindliche Nutzungen im Gebewerbegebiet (z.B. Büronutzungen), zu Beeinträchtigungen durch Betriebslärm kommen kann. Das Risiko für eine Zunahme der Lärmbelastung für das angrenzende Wohngebiet stellt sich als gering dar, da die Grundstücke bereits bebaut und genutzt sind und eine signifikante Zunahme der Verkehrsbelastung (Geräusche des Zu- und Abfahrtsverkehrs) nicht zu erwarten ist. Die Ansiedlung weiterer verkehrintensiver Nutzungen, wie Einzelhandel und Tankstellen, ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen. Besondere Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung als Schutz für

das angrenzende Wohngebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Aufgrund der erfolgten Maßnahmen, der Abstände zwischen den Baukörpern unterschiedlicher Nutzung sowie der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Töpchiner Wegs wird gegenüber dem Status Quo von keinen erheblich veränderten Wirkungen ausgegangen. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, würden Festsetzungen nur im Zusammenhang mit einer Veränderung der Betriebe greifen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Gesamtheit der Festsetzungen negative Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht festzustellen sind.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-262b werden folgende Ziele verfolgt:

- planungsrechtliche Sicherung des Gewerbestandortes sowie Schaffung konfliktminimierender Nutzungsübergänge,
- Sicherung der öffentlichen Parkanlage als Teil einer übergeordneten Grünverbindung und
- Sicherung der erforderlichen Erschließung.

Mit dem Bebauungsplan XIV-262b wird der Bestandssituation angemessen Rechnung getragen; durch die Festsetzungen zur Baugebietsabgrenzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird das Gewerbegebiet, das sich im Wesentlichen auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch entwickelt hat, nachhaltig gesichert und den Eigentümern im Hinblick auf zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten Planungssicherheit gegeben.

Durch die Festsetzung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche finden die Belange von Natur und Landschaft sowie der Erholung Berücksichtigung. Gleichzeitig kann mit der Festsetzung dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden.

Wesentlicher Planinhalt ist dementsprechend die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“. Das Gewerbegebiet wird, unter Berücksichtigung der ansässigen Unternehmen, hinsichtlich der zulässigen Anlagen und Betriebe durch textliche Festsetzungen gegliedert. Südlich an den Töpchiner Weg angrenzend werden nur Betriebe und Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weiter sind Nutzungen wie Einzelhandel, Tankstellen und Vergnügungstätten generell ausgeschlossen, um die Baugrundstücke langfristig für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne zu sichern und verkehrsanziehende Nutzungen einzuschränken.

Die Nutzungsmaße orientieren sich am Bestand und gestatten, mit Ausnahme auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50, bauliche Erweiterungen.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296), stellt für den Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche“ parallel zur Warmensteinacher Straße und Grünfläche im Bereich der Parkanlage Töpchiner Weg – Gerlinger Straße dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Entwicklung von Gewerbegebieten auf im FNP dargestellten Gewerblichen Bauflächen ist als Regelfall möglich. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-262b geplante Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ stellt eine Konkretisierung der im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen werden die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 60 und Gerlinger Straße 50 als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird den Belangen der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur in angemessener Form Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes werden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den Baugrundstücken planungsrechtlich gesichert. Die westliche Begrenzung des Baugebietes stellt das Ergebnis eines Kompromisses zwischen den Erweiterungsbestrebungen der Eigentümer und dem öffentlichen Interesse am Erhalt der übergeordneten Grünverbindung in ausreichender Breite dar. Die Funktionalität der angrenzenden Parkanlage bleibt trotz der erfolgten Arrondierung gewahrt. Im Norden wird das Gewerbegebiet um Teilflächen des Töpchiner Weges erweitert werden.

Um das Konfliktpotenzial durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu minimieren, wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO dahingehend gegliedert, dass die bisher unbebauten bzw. für Wohnzwecke genutzten Grundstücke / Grundstücksteile Warmensteinacher Straße 42A / 46 als so genanntes „eingeschränktes“ Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt wurden. Mit der Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebietes wird das Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe begrenzt. Im Gewerbegebiet GE 1 können sich nur solche Betriebe ansiedeln, die, bezogen auf ihre Emissionseigenschaften, auch in einem „Mischgebiet“ nach § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig wären. Die Gliederung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Beeinträchtigungen für die benachbart vorhandene und geplante Wohnbebauung zu reduzieren.

Zulässige Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet im GE 1

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

Durch die Einschränkung der Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich ihres Emissionsgrades – auf Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich stören – soll gewährleistet werden, dass trotz der Festsetzung eines Gewerbegebietes keine unzumutbaren Störungen für die bereits vorhandene und nach geltendem Planungsrecht zulässige Wohnbebauung auf den Grundstücken Töpchiner Weg 34 / 48 hervorgerufen werden. Die Regelung wird auf die Teile des Gewerbegebietes begrenzt, die dem Wohngebiet am Nächsten liegen und nicht bebaut sind bzw. dem Nutzungsprofil bereits entsprechen. Für die übrigen Grundstücke wird von einer entsprechenden Regelung abgesehen, da die Bestandsbetriebe dem nicht gerecht werden und Ausweichflächen für kleine und mittlere produzierende Gewerbebetriebe in Buckow 1 nicht zur Verfügung stehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung – Gewerbegebiet – bleibt gewahrt, da die Nutzungen, die im Teilbereich GE 1 eingeschränkt werden, in den anderen Teilbereichen allgemein zulässig sind.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes ist grundsätzlich auch im Teilbereich GE 1 gewahrt, da die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen ist, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen wird. Zudem bleibt der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt. Die Gliederung dient hier dem Immissionsschutz.

Unzulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4

Textliche Festsetzung Nr. 2:

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihrer Werkstätten aufgesucht und können damit in besonderem Maße zur Erhöhung des Verkehrs durch die Wohngebiete entlang der Warmensteinacher Straße beitragen. Das widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung – Schaffung konfliktminimierender Nutzungsstrukturen. Tankstellen sollten vorzugsweise an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen angeordnet werden. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich Buckower Damm 225, Johannisthaler Chaussee 411, Marienfelder Chaussee 171. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

§ 8 der Baunutzungsverordnung subsumiert kerngebietstypische, aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und lässt sie ausnahmsweise zu. Über die textliche Festsetzung Nr. 2 werden in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen. Der vollständige Ausschluss soll einer möglichen Verdrängung der im Gewerbegebiet erwünschten Nutzungen entgegenwirken. Dieser städtebaulichen und arbeitsstrukturellen Zielsetzung widersprechen Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen u.ä. Unternehmen. Da sich in Buckow die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Verbleib dieser Betriebe aufgrund fehlender verfügbarer freier Gewerbeflächen sowie der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen schwierig gestaltet, sollen die bereits gewerblich genutzten Flächen auch ausschließlich für Nutzungen gesichert werden, die die Anforderungen an ein Gewerbegebiet erfüllen.

Hinzu kommt, dass sich östlich der Warmensteinacher Straße seit 25 Jahren der Ersatzstandort des Leonardo-da-Vinci Gymnasiums befindet. Voraussichtlich Mitte 2016 soll mit dem Neubau der Schule in der Christoph-Ruden-Straße begonnen werden. Eine Nachnutzung des bisherigen Standortes ist noch offen. Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich nicht in der Nähe von Einrichtungen betrieben werden, die vorwiegend von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden.

Kleinere Vergnügungsstätten, soweit sie als störungsfrei und gebietsverträglich eingestuft werden, können sich in den festgesetzten Mischgebieten und gemischten Gebieten ansiedeln, sofern dadurch nicht eine unzulässige Häufung entsteht.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten generell nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt bei 800 m² Verkaufsfläche, was einer Geschossfläche von rd. 1.200 m² entspricht. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Ursächlich hierfür ist, dass gewerbliche Bauflächen zu einem erheblichen Anteil auch durch Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel nachgefragt werden. Diese Nachfrage wirkt sich auf das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen sowie auf das Bodenpreisniveau an den betroffenen Standorten aus. Durch den grundsätzlichen Ausschluss im Gewerbegebiet wird die Verfügbarkeit von Grundstücken für Gewerbebetriebe gesichert und der Verdrängungsdruck auf bestehende Betriebe vermindert.

Im Bebauungsplan XIV-262b sind, neben dem Stadtentwicklungskonzept Industrie und Gewerbe, auch die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 (StEP Zentren 3), und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Berlin Neukölln als Instrumente der informellen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung sollen mit Bezug auf die Entwicklungsgrundsätze des StEP Zentren 3 nicht nur großflächige, sondern auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen (mindestens solche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, außer nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden (Steuerungsgrundsatz 2). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Neukölln sind als Ziele zur Einzelhandelsentwicklung u.a. die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe sowie die konsequente Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium benannt.

Hinzu kommt, dass innerhalb des Gewerbebestandes östlich der Warmensteinacher Straße zwischen Christian-Henkel-Straße und Gerlinger Straße durch die textliche Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan XIV-157d (f. 19.10.1976) die Ansiedlung von Einzel-, Groß- und Zwischenhandelsbetrieben sowie Verbrauchermärkten bereits ausgeschlossen wurde. Den Versuchen von Betreibern solcher Einrichtungen, in die von einer entsprechenden Planung nicht erfassten Bereiche auszuweichen, soll hier entgegengewirkt werden.

Die Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich erfolgt auch, um das Gleichgewicht zwischen den in den Wohngebieten integrierten Nahversorgungszentren (insbesondere NVZ Buckow Süd) und dem Gewerbegebiet nicht nachhaltig zu beeinträchtigen. Auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 57 existiert bereits ein solitärer Nahversorger. Auch kleinere Einzelhandelsnutzungen sind in der Häufung geeignet, den Gebietscharakter in einer das Zentrengefüge des Bezirks gefährdenden Weise zu verändern.

Einzelhandelsbetriebe, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 3). In der Regel handelt es sich um eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsfläche muss dem entsprechenden Gewerbebetrieb vom Umfang deutlich untergeordnet sein. Als „untergeordnet“ könnte, analog der Rechtsprechung bei den Randsortimenten, ein Anteil von rd. 10 % angesehen werden.

Der sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion bzw. Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders zu bewerten als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit müssen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes ist mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht in Frage gestellt, da ein breites Spektrum der „sonstigen Gewerbebetriebe aller Art“ weiterhin allgemein zulässig ist.

Allgemeines Wohngebiet

Vor den Grundstücken Warmensteinacher Straße 36, 38 werden Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Warmensteinacher Straße im Einmündungsbereich zum Töpchiner Weg als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Verkehrsfläche des Töpchiner Wegs wird auf das erforderliche Maß einer Wohngebietsstraße reduziert. Die angrenzenden Grundstücke können um die bereits im Bestand vorhandenen Pflanzflächen erweitert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen. Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten wird durch den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung bildet die natürliche Geländehöhe (NHN).

Durch die Festsetzungen wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt und ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

3.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

Grundflächenzahl – GRZ – gemäß § 19 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche bebaut werden kann.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 orientiert sich am Bestand und gestattet, mit Ausnahme auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 48 und 50, noch bauliche Erweiterungen.

Das nach § 17 Abs. 2 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten von 0,8 wird mit der Festsetzung im Bebauungsplan XIV-262b unterschritten.

Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung

Die zulässige Grundflächenzahl kann zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geregelt, dass in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer GRZ von 0,9 durch die o.g. Anlagen überschritten werden kann. Die Überschreitungs-

möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht ausreichend, um die Belange der ansässigen Betriebe, die auch Erschließungsmöglichkeiten sowie die betrieblichen Arbeitsabläufe auf den Gewerbegrundstücken umfassen, angemessen zu berücksichtigen. Bereits im Bestand weisen innerhalb der Gewerbegebiete GE 2 bis GE 4 von 8 Betrieben vier Betriebe eine Gesamtversiegelung > 90 % und ein Betrieb > 80 % auf.

Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens folgend, sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete GE 2 bis GE 4 weiterhin eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung erfahren. Dies erfolgt, vor dem Hintergrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten, um die angrenzenden Parkflächen nicht weiter zu beanspruchen und den Betrieben dennoch Entwicklungsperspektiven einzuräumen.

Durch die Überschreitungen sind keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten, da mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine Überbauung der Grundstücksfläche bis 95 % (Freihaltung der Vorgartenfläche) zulässig ist.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten

Als Bestimmungsfaktor für die künftige Höhe der Gebäude in den Gewerbegebieten wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Die vorgesehenen Oberkanten (OK) baulicher Anlagen beziehen sich hierbei auf Normalhöhennull (NHN).

Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (statt Anzahl der Vollgeschosse) erfolgt hier, da die Geschosshöhen bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich sein können. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass kein gemäß der Definition des § 2 Abs. 11 BauO Bln gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes weiteres Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses entsteht, welches nicht als Vollgeschoss zählt.

Für die Baukörper auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 52 / 60, Gerlinger Straße 50 (GE 4) soll die zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) mit 55,0 m über NHN festgesetzt werden. Das entspricht rd. 12,0 m über der Höhenlage der Grundstücke unmittelbar angrenzend an den Gehweg (rund 43 m über NHN). Die Höhenfestsetzung wurde unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Geltungsbereich (Warmensteinacher Straße 60) und in der Umgebung (Warmensteinacher Straße 59) ermittelt.

Die zulässige Höhe im nördlichen Teil des Gewerbegebietes, Warmensteinacher Straße 42A / 48 (GE 1 und GE 2), wird auf eine max. Gebäudehöhe von rd. 51,5 m über NHN, entspricht rd. 8,5 m über dem Grundstücksniveau unmittelbar angrenzend am Gehweg, reduziert. Die Reduzierung erfolgt, um auf die vorhandene kleinteilige Wohn- und Gewerbebebauung im Norden und Nordosten, welche durchgängig ein bis zwei Geschosse aufweist, überzuleiten. Grundlage für die Festsetzung bildet die im Jahr 2013 genehmigte Produktionshalle auf dem Baugrundstück Warmensteinacher Straße 48 mit einer Höhe von rd. 8,2 m über Gehwegniveau.

Durch die Beschränkung der Gesamthöhen auf 55,0 m über NHN (rd. 12,0 m) bzw. 51,5 m über NHN (rd. 8,5 m) soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Gleichzeitig werden überhöhte Dachformen vermieden.

Auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 (GE 3) wurde im Jahr 2001 der Anbau eines Baukörpers mit vier Vollgeschossen bzw. einer Firsthöhe von 58,5 m über NHN (rd. 15,5 m über Gehweg) genehmigt und errichtet. Es entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung, den Baukörper als Beurteilungsgrundlage für weitere Bauvorhaben heranzuziehen. Mit einer Höhe von 15,5 m weist der Gebäudeteil eine größere Höhe als die Gebäude in der näheren Umgebung auf. Er ist im Straßenraum und von der öffentlichen Parkanlage weithin sichtbar. Da es sich um eine genehmigte Nutzung handelt, soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Textliche Festsetzung Nr. 5:

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Solaranlagen, oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Abweichend von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO im Einzelfall ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Solaranlagen, zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 5). Die realisierten Vorhaben zeigen, dass es erforderlich sein kann, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen bzw. aus Beleuchtungszwecken über das Gebäude geführt werden müssen.

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung sind die Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b als sehr gut geeignet für die Anordnung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Insbesondere in Gewerbegebieten mit großflächigen Baukörpern kann ein erheblicher Anteil des Energiebedarfs für die Wassererwärmung und den Strombedarf über Solaranlagen auf Dachflächen gewonnen werden. Eine Kombination von Begrünung und Solaranlagen ist ebenfalls möglich.

3.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO errechnet sich aus der geplanten Überbauung i.V. mit der Anzahl der Vollgeschosse bzw. aus der zulässigen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen. Analog den Regelungen in § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nur die Flächen in Vollgeschossen berücksichtigt.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 wird eine GFZ von 1,2 zugelassen.

Die Begrenzung der GFZ ist durch das städtebauliche Ziel gerechtfertigt, die bauliche Dichte "nach oben" zu verringern. Eine durchgängig dreigeschossige Bebauung unter Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entspricht nicht der städtebaulichen Struktur im und angrenzend an das Plangebiet. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnquartiere mit freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau geringer baulicher Dichte geprägt. Gebäude ähnlicher Abmessung aber geringerer Höhe befinden sich im Osten des Plangebietes. Die Baukörper im Plangebiet sollen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung auf den benachbarten Grundstücken innerhalb und außerhalb des Plangebiets vermitteln.

Die Festsetzung einer größeren GFZ könnte die Baumasse auf den Baugrundstücken massiv anwachsen lassen und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Einer solchen baulichen Massierung an der Schnittstelle zwischen Wohnbebauung / Parkanlage und Gewerbegebiet stehen zudem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angrenzender Wohngebiete entgegen. Im Sinne einer Konfliktminimierung wird eine größere GFZ daher als unangemessen angesehen.

Grundlage für die GFZ bildet die Annahme, dass auf den Grundstücken eine zweigeschossige Bebauung (analog Warmensteinacher Straße 52, 54) oder ein eingeschossiges Hallengebäude und ein dreigeschossiges Bürogebäude (analog Warmensteinacher Straße 60) errichtet werden. Die Geschossfläche von 1,2 ist dabei größer, als die derzeit vorhandene GFZ auf den Baugrundstücken.

Auf dem Baugrundstück Warmensteinacher Straße 50 (GE 3) wird die GFZ auf 1,6 erhöht. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert. Die Bebauung wird hinsichtlich ihrer Höhe als Fremdkörper gewertet und soll nicht den Maßstab für zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich bilden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt werden.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 4,0 m (Warmensteinacher Straße) bzw. 5,0 m (Gerlinger Straße) zu der öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien, um zusammenhängende Vorgartenbereiche entwickeln zu können. Der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Parkanlage beträgt 3,0 m. Parallel zum Töpchiner Weg wird die Baugrenze um 10,0 m zurückgesetzt werden, um die Abstandsfläche zwischen der gewerblichen Nutzung und der zulässigen Wohnbebauung auf dem Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48 zu vergrößern.

Die Festsetzung von ausschließlich äußeren Baugrenzen erfolgt, um in Verbindung mit den Grund- und Geschossflächenzahlen einen ausreichenden Spielraum für individuelle Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, sofern im Rahmen der Nutzungsmaße noch zulässig.

3.4 Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 6:

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 wird als Bauweise festgesetzt, dass Baukörper mit einem seitlichen Gebäudeabstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind. Die Gebäudelänge darf größer 50 m betragen.

Entsprechend der Bestandssituation erfolgt in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 6). Die Baukörper sollen, analog der offenen Bauweise, einen seitlichen Gebäudeabstand zu den Grundstücksgrenzen gemäß § 6 BauO Bln einhalten. Die Baukörperlänge kann, anders als in der offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen. Eine hiermit verbundene, mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist auf Grund der tatsächlichen Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse sowie der Grundstücksbildung im Plangebiet weder erkennbar noch zu erwarten. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

Gesunde (Wohn- und) Arbeitsbedingungen

Gemäß § 6 Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,2 H in Gewerbe- und Industriegebieten, mindestens jedoch 3 m, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin).

Durch die Festsetzung zur Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt und damit gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist ebenfalls nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden.

3.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan XIV-262b werden öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der öffentlichen Straßen – Warmensteinacher Straße und Gerlinger Straße - sind dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Festsetzung in der gesamten Breite war hier städtebaulich geboten, da die an die Verkehrsfläche angrenzenden Bebauungspläne XIV-157d, f. am 19.10.1976, und XIV-157e, f. am 20.11.2007, keine Festsetzungen für die Verkehrsflächen in diesen Abschnitten enthalten.

Private Verkehrsfläche

Ein Abschnitt des Töpchiner Weges wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser Abschnitt Erschließungsfunktion für die nördlich angrenzenden Grundstücke übernimmt. Die Breite der privaten Verkehrsfläche wird gegenüber dem Bestandsgrundstück der Straße von rd. 18,0 m auf 9,0 m reduziert.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche naturnahe Parkanlage

Die vorhandene Grünfläche westlich der Baugrundstücke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Sicherung der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ festgesetzt. Hierdurch kann zugleich die nachhaltige Entwicklung wohnungs- und siedlungsnaher Grün- und Erholungsflächen sichergestellt werden. Konkrete investive Maßnahmen sind mit der Festsetzung nicht verbunden.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation in der Weise zu erhalten, dass entlang der Verkehrsflächen der Eindruck einer dichten Hecke erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf nicht mehr benötigten Verkehrsflächen der Warmensteinacher Straße eine Fläche mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7). Die Fläche ist im Bestand dicht mit Sträuchern bewachsen. Um die Voraussetzungen für einen Erwerb durch die dahinterliegenden Grundstückseigentümer zu schaffen, wird der Erhalt der Bepflanzung auf eine dichte Hecke entlang der Verkehrsflächen beschränkt. Auf den verbleibenden Flächen kann eine gärtnerische Nutzung erfolgen. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Verkehrsfläche ist nicht gewünscht. Über die Bindungen für Bepflanzungen sollen die vorhandenen, ortsbildprägenden Gehölzstrukturen erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Evtl. Käufer müssen beachten, dass der Bestand mit dichter Strauchpflanzung nicht in der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) gerodet werden darf.

Die Hecke darf nicht aus immergrünen Pflanzen (z.B. Thuja, Eibe (Taxus), Gartenzyressen (Chamaecyparis), Wacholder (Juniperus)) bestehen. Bei Abgang und Neupflanzung ist auf die Verwendung von überwiegend heimischen Laubgehölzen zur Heckenpflanzung (nicht unbedingt als Formschnitthecken), wie z.B. Hainbuchen (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguines), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) zu achten. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 7 wird daher die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen (s. Hinweise).

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Innerhalb des Baugebietes GE 1, südöstlich des Töpchiner Weges, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8). Zum einen soll durch den einen Pflanzstreifen in Form einer Hecke eine räumliche Zäsur zwischen den benachbarten Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – hergestellt werden. Zum anderen soll hierüber eine attraktive, grün gefasste Wegeführung über den Töpchiner Weg in die öffentliche Parkanlage entwickelt werden. Die Fläche ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen (s. Hinweise).

An der Nordspitze des Gewerbegebietes GE 1 befindet sich unterhalb der Fläche zum Anpflanzen ein Schmutzwasserkanal DN 200 (Fläche B). Innerhalb der Fläche B sind daher nur flachwurzelnde Anpflanzungen zulässig (siehe textliche Festsetzung 11). Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen. Bei der Bepflanzung sind die Auflagen der Berliner Wasserbetriebe, u.a. die Forderung der Einbringung einer Wurzelschutzfolie, zu beachten. Bei der Bepflanzung der Fläche ist weiter zu berücksichtigen, dass unterhalb der Pflanzfläche eine 30-kV Leitung der Stromnetz Berlin GmbH verläuft, die außer Betrieb ist.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8, außerhalb der Fläche B, wird bei Abgang und Neupflanzung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 vom 25.03.2015 empfohlen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, innerhalb der Fläche B, und Nr. 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 vom 25.03.2015 empfohlen.

Die Pflanzliste 1 umfasst im Bestand häufig vorkommende sowie charakteristische Gehölzpflanzungen für Hecken.

Bei der Pflanzliste 2 handelt es sich um empfohlene Arten der Berliner Wasserbetriebe oberhalb von Leitungstrassen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Einteilung der Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt klar, dass der Bebauungsplan XIV-262b durch den Bezug zur unterlegten Plangrundlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenlast nicht unnötig zu binden. Bezogen auf den Töpchiner Weg soll die zukünftige Einteilung nach Reduzierung der Fachplanung vorbehalten bleiben.

3.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin und einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Für die Einbindung der öffentlichen Parkanlage in das Netz der übergeordneten Grünverbindungen muss eine beidseitig, öffentlich zugängliche Anbindung gewährleistet sein. Die öffentliche Grünfläche kann aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht in direkter Verlängerung bis an die Marienfelder Chaussee und darüber hinaus bis zum Hochspannungsweg geführt werden. Im Abschnitt zwischen Töpchiner Weg und Marienfelder Chaussee muss die Verbindung über das öffentliche Straßennetz erfolgen. Um die Begehrbarkeit für die Öffentlichkeit und die Befahrbarkeit durch Pflegefahrzeuge im Abschnitt der geplanten privaten Verkehrsfläche Töpchiner Wegs zu gewährleisten, wird die Fläche A mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet (textliche Festsetzung Nr. 10). Darüber hinaus wird die Fläche A mit einem Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Unternehmensträger belastet.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Fläche ist nur mit flachwurzeln Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen zu versehen.

Die Baugrundstücke können im Bereich des Töpchiner Wegs durch die Reduzierung der Straßenbreite Töpchiner Weg um Flächen der bisherigen Straßenverkehrsfläche erweitert werden. Im Kreuzungsbereich Töpchiner Weg / Warmensteinacher Straße befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 200. Es ist daher erforderlich, diesen Bereich in einer Breite von 7,4 m mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des Unternehmensträgers, hier: Berliner Wasserbetriebe, zu belasten, um die Zugänglichkeit zu sichern. Die vorgesehene Breite berücksichtigt, neben der Breite für den Aushub und die Sicherung, den notwendigen Arbeitsraum für einen Standardbagger. Der Abwasserkanal läuft weiter unterhalb der privaten Verkehrsfläche. Die Sicherung der Fläche in diesem Abschnitt ist über die textliche Festsetzung Nr. 10 sichergestellt.

Bei der Bepflanzung wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen. Als Schutz gegen eindringende Wurzeln in den Kanal ist der Einbau einer Wurzelschutzfolie erforderlich. Grundsätzlich sind bei der Bepflanzung die Normen und Vorschriften der Berliner Wasserbetriebe zu berücksichtigen.

3.8 Aufhebung bisheriger Festsetzungen und baurechtlicher Vorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 12:

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

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gelten die bisherigen Festsetzungen. In diesem Fall der Baunutzungsplan.

Bei Rechtskraft des Bebauungsplans XIV-262b treten innerhalb des Plangebiets die bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften (Baunutzungsplan, förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien) außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 12).

3.9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße in m ²	Grundfläche (GR) in m ²	erweiterte Grundfläche ² in m ²	Geschossflä- che (GF) in m ²
Gewerbegebiet, dav.	26.813	16.087	7.793	33.741
- Gewerbegebiet GE 1	2.518	1.511	504	3.022
- Gewerbegebiet GE 2	5.162	3.097	1.549	6.194
- Gewerbegebiet GE 3	3.914	2.348	1.174	6.262
- Gewerbegebiet GE 4	15.219	9.131	4.566	18.263
Allgemeines Wohngebiet (WA)	310	--	--	--
Öffentliche Grünfläche	11.468			
Verkehrsfläche, dav.	9.442			
- öffentliche Verkehrsfläche	8.289			
- private Verkehrsfläche	1.153			
Gesamtfläche	48.033	16.087	7.793	33.741

4 Abwägung von Stellungnahmen

Die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 48, eine Teilfläche des Grundstücks Gerlinger Straße 52 (Öffentliche Parkanlage) sowie Abschnitte des Töpchiner Wegs und der Warmensteinacher Straße waren zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen noch Teil des Bebauungsplans XIV-262a. Der Bebauungsplan XIV-262a umfasste die Flächen beiderseits der Warmensteinacher Straße, nördlich des Haewererwegs (s. hierzu auch Kap. V 3). Im Folgenden werden nur die Anregungen und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan XIV-262a berücksichtigt, die sich auf Flächen im geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b beziehen.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Bebauungsplanentwürfen XIV-262a, XIV-262b fand in der Zeit vom 21. Mai 2013 bis einschließlich 03. Juni 2013 statt (s. hierzu auch Kap. V 3 und 4). Im Fachbereich Stadtplanung gingen insgesamt ein Schreiben zum Bebauungsplanentwurf XIV-262a und 8 Schreiben zum Bebauungsplanentwurf XIV-262b ein.

Die Äußerung zum Bebauungsplanentwurf XIV-262a bezog sich auf das Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48, welches mit BA-Beschluss vom 25. November 2014 nicht mehr durch einen Bebauungsplan überplant werden soll (s. hierzu Kap. V 9). Es gilt weiter der Baunutzungsplan.

² erweiterte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf XIV-262b bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die geplante Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche.
Es wurde darauf hingewiesen, dass die im Plan dargestellte Abgrenzung nicht dem erzielten Kompromiss zur Größe der gewerblichen Erweiterungsfläche entspricht.
Im Gegenzug wurden in mehreren Schreiben Bedenken gegen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Reduzierung der öffentlichen Parkanlage geäußert. Es wurde angeregt, die Flächenkulisse wie im Bestand vorhanden zu belassen und auf weitere Arrondierungen zugunsten der Gewerbebetriebe zu verzichten.
- die vorhandenen und möglichen Lärmbelastungen durch Gewerbebetriebe.
Die vorhandene Lärmbelästigung sollte durch entsprechende Schallminderungsmaßnahmen gesenkt und zukünftige Beeinträchtigungen durch entsprechend konkrete Vorgaben an die Firmen bei Neuansiedlung und Umnutzung minimiert werden. Es sollte geprüft werden, ob festgesetzt werden kann, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Weiter wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Möglichkeit Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei drei zulässigen Vollgeschossen zu errichten, die Anwohner zusätzlich stark belastet werden würden.
- die öffentliche Grünfläche.
Es wurde angeregt, konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der „Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz“ festzusetzen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten zu folgender Änderung:

Planzeichnung:

- Korrektur der Baugebietsabgrenzung für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 52 / 56.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken wurden bereits einzelfallbezogene Regelungen getroffen, die eine Erweiterung der Grundstücke und eine damit verbundene Standortsicherung der betreffenden Betriebe bewirkten, ohne die hiervon unmittelbar betroffene Parkanlage in ihrer Funktion wesentlich zu beeinträchtigen. In Anlehnung an die Grundstücke Warmensteinacher Straße 50 und 60, für die bereits eine nachträgliche Flächenerweiterung erfolgt ist, soll auch für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 52 / 56 die abgestimmte Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Nutzungsmaß des geplanten Gewerbegebietes (bisher: max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,6) wurde im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse von III auf II sowie der GFZ von 1,6 auf 1,2 im weiteren Verfahren, nach Vorlage der Behörden-Stellungnahmen, überprüft.

Über Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung sowie über den weiteren Untersuchungsbedarf wurde ebenfalls erst im Ergebnis der parallel erfolgten frühzeitigen Behördenbeteiligung entschieden.

Ebenso erfolgte eine abschließende Prüfung bezüglich der angeregten Einschränkung des Störgrades innerhalb des Gewerbegebietes sowie besonderer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erst auf der Grundlage der Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung. (Zu den vorab genannten Punkten s. Kap. III 4.2.)

Die Planungsziele wurden weiter verfolgt, grundsätzliche Änderungen des bisherigen Konzeptes – Sicherung eines Gewerbegebietes und einer öffentlichen Grünfläche – erfolgten nicht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden per E-Mail mit Schreiben vom 02. Mai 2013 und 03. Mai 2013 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe XIV-262a und XIV-262b aufgefordert.

Zum **Bebauungsplanentwurf XIV-262a** gingen 18 Stellungnahmen beim Fachbereich ein. In fünf Stellungnahmen wurde dem Bebauungsplanentwurf ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt. Zum **Bebauungsplanentwurf XIV-262b** äußerten sich 20 Behörden, Ämter, sonstige Träger öffentlicher Belange. In vier Stellungnahmen wurde dem Bebauungsplanentwurf ohne Anregungen und Hinweise zugestimmt.

Die wesentlichen Anregungen zu den Bebauungsplanentwürfen XIV-262a und XIV-262b, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Prüfung, ob die vorhandenen Betriebe mit der geplanten textlichen Festsetzung („Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. ...“) vereinbar sind (betr. Grundstück Warmensteinacher Straße 48, XIV-262a),
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die regelt, dass sämtliche Arbeiten zur Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen nicht zulässig sind (XIV-262b),
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung, um Einschränkungen der Gewerbebetriebe resultierend aus der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu verhindern (XIV-262a, XIV-262b),
- Ermittlung und Darstellung der durch den Verkehr verursachten Immissionen und deren Auswirkungen auf die Wohngebiete (XIV-262a, XIV-262b),
- Empfehlung zur Erstellung schalltechnischer Gutachten bei Neuansiedlungen (XIV-262a, XIV-262b),
- Übernahme der geplanten GFZ-Festsetzung aus dem Bebauungsplanentwurf XIV-262b (1,6) für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 48 (XIV-262a)
- Empfehlung zur Erstellung eines Umweltberichtes (XIV-262a, XIV-262b).

Darüber hinaus ergingen die folgenden wesentlichen Hinweise zu den Bebauungsplanentwürfen XIV-262a und XIV-262b:

- Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in den zeichnerischen Festsetzungen (XIV-262a)
- die Anlage eines Spielbereichs in der öffentlichen Parkanlage ist nicht vorgesehen, es wird auch zukünftig von einer weitgehend naturnahen Entwicklung der Parkanlage ausgegangen (XIV-262b),
- Hinweise der Leitungsverwaltungen Vattenfall (im Namen der Stromnetz Berlin GmbH), Berliner Wasserbetriebe, NBB (vertritt die GASAG) auf den Leitungsbestand im Geltungsbereich, dessen Sicherung bzw. Konsequenzen bei Verlegung; durch die NBB wurde auf zwei Erdgas-Transportleitungen DN 600 (PN 40) in der Gerlinger Straße, die besonderen Sicherheitsbestimmungen unterliegen, hingewiesen (XIV-262a, XIV-262b),
- Hinweis auf einen Eintrag in das Bodenbelastungskataster (Gerlinger Straße 50, XIV-262b)
- Hinweise zum vorbeugenden Bodenschutz (XIV-262b),
- Ergänzung der haushaltsrechtlichen Auswirkungen im Begründungstext (XIV-262a, XIV-262b).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führten nach Auswertung und Abwägung zu folgenden Änderungen:

Planzeichnung:

- Beseitigung von Unstimmigkeiten zwischen den geplanten zeichnerischen Festsetzungen und dem baulichen Bestand,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“,
- Hinweis auf den Leitungsbestand im Gewerbegebiet GE 1 in einer separaten Darstellung auf der Planzeichnung.

Textliche Festsetzungen:

- Festsetzung der Grundstücke Warmensteinacher Straße 48, 46 tlw. als Gewerbegebiet ohne Zulässigkeitsbeschränkung,
- Festsetzung der Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 46 tlw. als eingeschränkte Gewerbegebiete,
- Ausschluss verkehrsanziehender Nutzungen, wie Einzelhandelbetriebe (Ausnahme: Verkaufsfächen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind) und Tankstellen.

Die Anregungen zur Festsetzung von Betriebszeiten, Festsetzung einer einheitlichen GFZ von 1,6, Verzicht auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche, wurden nicht berücksichtigt.

Festsetzungen zu Betriebszeiten und –abläufen sind im Bebauungsplan unzulässig. Hierfür fehlt die planungsrechtliche Grundlage. Solche Auflagen können ausschließlich im Immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt oder vertraglich vereinbart werden. Zumal, wenn es sich, wie hier, um zugelassene Nutzungen handelt.

Die vorgeschlagene Anpassung der GFZ auf den Baugrundstücken wurde dahingehend berücksichtigt, dass die GFZ, den Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgend, zur Gewährleistung der städtebaulichen Einbindung und zur Konfliktminimierung generell auf 1,2 reduziert wurde. Hiervon ausgenommen ist lediglich ein Gewerbegrundstück, für das dieses Nutzungsmaß bereits überschritten ist. Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen statt der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Der Anregung zum Verzicht auf eine Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wurde nicht gefolgt. Die geplante Zweckbestimmung als „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ entspricht sowohl dem planerischen Ziel als auch der Festsetzungssystematik von Grünflächen im Land Berlin. Ein Verzicht auf den Nutzungszweck (hier: Parkanlage) würde aus bezirklicher Sicht einen unzulässigen Etikettenschwindel darstellen. In einer unbestimmten Grünfläche wären Grünflächennutzungen ausgeschlossen, die Nutzungskonflikte, insbesondere negative Auswirkungen auf die Umgebung, auslösen könnten. Gerade in diesem Gebiet besteht ein erhöhtes städtebauliches Interesse, Grün- und Freiräume hoher Qualität zu sichern und hierdurch die Wohnqualität nachhaltig zu stärken. Hinzu kommt, dass Teilflächen angrenzend an die Parkanlage (östlich der Bestandsbebauung Gerlinger Straße 54A-54D) sowie weitergehende Grünflächen (nördlich der Bestandsbebauung Ernst-Arndt-Weg 4A-4D / 12) bereits als „Öffentliche Parkanlage“ im Bebauungsplan XIV-157b festgesetzt sind. Die Parkanlage ist Teil des im FNP dargestellten übergeordneten Grünzuges Britzer Garten – Buckower Felder.

Die Anregung zur Ermittlung und Darstellung der durch den Verkehr verursachten Immissionen wurde dahingehend berücksichtigt, dass im Begründungstext die vorliegenden Daten aus den Verkehrsstärkenkarten und dem Umweltatlas zum Thema Lärm ergänzt und bei der Betrachtung der Auswirkungen aus dem Gewerbegebiet herangezogen wurden.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen, Ergänzungen im Begründungstext sowie die Erstellung eines Umweltberichts.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise führten nicht zu einer Änderung der Planungsziele.

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

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, hat mit Schreiben vom 21. Januar 2015 per E-Mail 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 bezirkliche Fachämter zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XIV-262b aufgefordert. Für die Abgabe der Stellungnahmen wurde eine Frist von einem Monat gesetzt.

Schriftliche Stellungnahmen gingen von 21 Behörden, Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, davon wurden in 12 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Die wesentlichen Anregungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- Keine Verringerung der bisherigen Nutzungsmaße. Erhöhung der Nutzungsmaße im Gewerbegebiet GE 4 auf 0,8 (GRZ) und 1,6 (GFZ).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung, um Einschränkungen für die im Gewerbegebiet angesiedelten Gewerbetreibenden, resultierend aus dem Schutzanspruch einer Parkanlage, bereits im Vorfeld auszuschließen.
- Entwicklung von Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung durch einen Fachplaner.

Darüber hinaus ergingen die folgenden wesentlichen Hinweise zum Bebauungsplanentwurf:

- Hinweise der Leitungsverwaltungen Vattenfall (im Namen der Stromnetz Berlin GmbH), Berliner Wasserbetriebe, NBB (vertritt die GASAG) auf den Leitungsbestand im Geltungsbereich, dessen Sicherung bzw. Konsequenzen bei Verlegung; durch die NBB wurde auf die Erdgas-Transportleitungen DN 600 (PN 40) in der Gerlinger Straße, die besonderen Sicherheitsbestimmungen unterliegen, hingewiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führten nach Auswertung und Abwägung zu folgenden Änderungen:

Planzeichnung:

- Darstellung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist (Fläche B).

Textliche Festsetzungen:

- Die textliche Festsetzung Nr. 8 zur Bepflanzung wird ergänzt. Sie lautet nunmehr:
„Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche B:
„Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Fläche ist nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen zu versehen.“

Hinweise:

- Empfehlung zur Verwendung der Pflanzlisten 1 und 2 bei Pflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 7, 8 und 11.
- Verzicht auf die Nebenzeichnung, die den Leitungsbestand innerhalb des Baugebietes GE 1 darstellte. Die 30 kV-Leitung innerhalb der Baugebietsfläche, die Ursache für die Hinweisdarstellung war, ist außer Betrieb.

Die Anregungen zur Erhöhung der Nutzungsmaße im Gewerbegebiet GE 4 von GRZ 0,6 auf 0,8 und GFZ von 1,2 auf 1,6, zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ohne Zweckbestimmung sowie zur Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes zur Regenentwässerung werden nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Anregung zur Erhöhung der Nutzungsmaße wurde geäußert, dass mit der Einschränkung der Nutzungsmaße gegenüber der vorherigen Zulässigkeit die Investitionssicherheit gefährdet ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB bezogen auf die GRZ liegt gegenwärtig bei 0,6. Auf keinem der Grundstücke innerhalb und angrenzend an das Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 erreicht. Die Bestands-GFZ innerhalb und angrenzend an das Plangebiet beträgt, mit Ausnahme auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 (GFZ = 1,6), \leq 1,0. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 beträgt die Bestands-GRZ zwischen 0,31 und 0,49, die Bestands-GFZ zwischen 0,4 und 0,9. Damit bestehen in Bezug auf die geplanten Nutzungsmaße – GRZ 0,6, GFZ 1,2 – noch umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten.

Bei der Festsetzung einer GFZ von 1,6 im Gewerbegebiet GE 4 könnte die Baumasse auf den Grundstücken massiv anwachsen und dort zu einer sowohl in der Höhe als auch der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bestandsbauung führen. Diese bauliche Massierung an der Schnittstelle zwischen Wohnbebauung / Parkanlage und gewerblicher Nutzung entspricht nicht der Ortstypik der näheren Umgebung und trägt auch nicht zur Konfliktminimierung zwischen Wohnen und Gewerbe bei.

Vor dem Hintergrund der geplanten und bereits erfolgten Erweiterung der Grundstücksflächen in die Parkanlage und der vorhandenen Baupotenziale auf den Grundstücken wird eingeschätzt, dass die wirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt sind.

Die öffentliche Parkanlage innerhalb des Plangebiets ist Teil eines übergeordneten Grünzuges, der die Buckower Felder mit dem Britzer Garten verbinden soll. Dementsprechend sind Teilflächen angrenzend an die Grünfläche und südlich der Gerlinger Straße bereits als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt (Bebauungspläne XIV-157b, XIV-157e). Ein Verzicht auf den Nutzungszweck „Parkanlage“ innerhalb des Geltungsbereichs stellt aus bezirklicher Sicht einen unzulässigen Etikettenschwindel dar.

Der Begriff „Grünfläche“ ist als Oberbegriff zu verstehen. Er gestattet lediglich die Anlage und Unterhaltung einer begrünter Fläche. Vorhaben, die über den allgemeinen Nutzungszweck hinausgehen und / oder negative Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten, z.B. Kinderspielflächen, können auf der Grundlage dieser Festsetzung nicht zugelassen werden.

Für den in der Vergangenheit als „störend“ benannten Betrieb Warmensteinacher Straße 50 wurde im Zusammenhang mit der erfolgten Betriebserweiterung 2009 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Rasterlärnkarte Tag (berechnet in 8 m Höhe über Gelände) ist dargestellt, dass auf einem Teilabschnitt von rd. 25 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze (parallel zum Verladebereich) ein Prognosewert von 60 dB(A) erst in 5 m Entfernung zur Grundstücksgrenze erreicht werden kann. Entlang der übrigen Grundstücksabschnitte sind Werte von 57 bis 60 dB(A) ausgewiesen. Für den, aus der Vergangenheit ebenfalls als „problematisch“ bekannten Betrieb Warmensteinacher Straße 58 wurden durch den Eigentümer an den Kühlanlagen und Aggregaten diverse Schallschutzmaßnahmen realisiert und organisatorische Maßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen. Für die übrigen Betriebe liegen aus der Vergangenheit keine Anhaltspunkte / Aussagen vor, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung und damit auch der Parkanlage erkennen lassen. Damit kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz auch für eine „öffentliche Parkanlage“ vorliegt und sich weitergehende Einschränkungen der Gewerbebetriebe nicht ergeben.

Die Ausgestaltung und Funktion von Parkanlagen kann vielfältig sein. Es wird eingeschätzt, dass bezogen auf die tatsächliche Nutzung der Parkanlage im Geltungsbereich (überwiegend Spaziergänger, Jogger, Leute mit Hunden und Kinder des benachbarten Wohngebietes)

tes) kein weitergehendes Handlungserfordernis besteht. Ruhige Bereiche innerhalb der vernetzten Grünflächen befinden sich südlich der Gerlinger Straße.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbe-Bestandsgebiet, welches nahezu vollständig bebaut ist. Maßnahmen zur Regenentwässerung würden, da die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz haben, nur bedingt greifen. Die Gemeinde darf Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser jedoch nur dann in einem Bebauungsplan beschließen, wenn sie realistisch davon ausgehen kann, dass der Vollzug der Festsetzung in einem späteren Verwaltungsverfahren oder auf andere Weise erfolgen kann und wird (vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.8.1997). Das ist hier nicht der Fall.

Darüber hinaus erfolgten Ergänzungen, Korrekturen in der Begründung.

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

Das vollständige Auswertungsergebnis ist als Anlage der Begründung beigefügt.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07. September 2015 bis einschließlich 09. Oktober 2015, außer am 21. und 22. September 2015. In diesem Auslegungszeitraum wurden zwei schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zur Planung gingen schriftliche Stellungnahmen einer Bau- und Wohnungsgenossenschaft sowie der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Nach Abwägung aller Belange werden die Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, Schreiben vom 29. September 2015

1. Äußerung

Wie Sie bereits aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wissen, sind wir Eigentümer des unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzenden Grundstücks Gerlinger Str. 54A-54D, Pfarrer-WenkeWeg 4A-4D und Ernst-Arndt-Weg 4A-4D und damit am stärksten von den geplanten Festsetzungen betroffen. Grundsätzlich begrüßen wir weiterhin die Absicht, die Grünanlage zwischen unserem Grundstück und dem Gewerbegebiet dauerhaft durch den Bebauungsplan XIV-262b zu sichern. Wir haben aber mit Bedauern feststellen müssen, dass von Ihnen keine unserer Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. In dem Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, dass sich die Abgrenzung des Gewerbegebietes an der bestehenden Grundstückssituation orientieren und die Baugrenze zur Grünfläche mind. 5 m betragen sollte. Darüber hinaus sollten nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Vergrößerung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe mit Ausgleichsmaßnahmen für „pflanzlichen“ Schallschutz in der Grünanlage verbunden werden.

Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt und die geäußerten Anregungen im Verfahren geprüft. Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes. Zur langfristigen Sicherung der ansässigen Gewerbebetriebe wurden hierbei auch untergeordnete Teilflächen der angrenzenden Parkanlage in das

Baugebiet einbezogen. Eine Verringerung des vorhandenen Mindestabstands des Gewerbegebiets zur nächstgelegenen Wohnbebauung (zwischen den Grundstücken Warmensteinacher Straße 48, 50 und Ernst-Arndt-Weg 4A bis 4D) ist hiermit nicht verbunden. Die geplanten Festsetzungen entsprachen (bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung), mit Ausnahme der Grundstücke Warmensteinacher Straße 52/56, den vorhandenen Grundstückszuschnitten. Sämtliche Erweiterungsmaßnahmen auf den, der Wohnbebauung nächstgelegenen Grundstücken Warmensteinacher Straße 48, 50 waren bereits 2012 vollständig umgesetzt. Ein Erfordernis zur Vergrößerung des Abstands der Baugrenze zur Grünanlage von 3,0 m auf 5,0 m wurde nicht gesehen.

Die vorgeschlagene Einschränkung des Störungsgrades innerhalb des Gewerbegebiets sowie die Errichtung besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wozu auch passive Schallschutzmaßnahmen gehören, wurden im weiteren Verfahren in Hinblick auf das Erfordernis und die Möglichkeit diesbezüglicher Festsetzungen geprüft. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass Regelungen zu Baukörperstellungen, zur Ausführung der Baukörper, zu Lärmschutzwänden sowie die Festlegung von Lärmkontingenten hier nicht greifen, da die bauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen ist und das Gewerbegebiet durch eine geringe Fluktation gekennzeichnet ist. Die Betriebe sind z.T. bereits seit vielen Jahrzehnten ansässig. Zurzeit nicht absehbare Lärmschutzkonflikte können daher am effektivsten auf Ebene der Baugenehmigung (bei Bau- und Nutzungsänderungen) und in Beziehung zum konkreten Vorhaben gelöst werden. Eine Konfliktverlagerung auf die Zulassungsebene erscheint hier möglich, da bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet einer Baugenehmigung bedürfen. (Umfangreiche Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht, Kap. II 2.3.2, und in der Begründung, Kap. III 3.1, enthalten.)

2. Äußerung

Auf den anliegenden Ausdrucken der Liegenschaftskarte aus den Jahren 2013 und 2015 ist zu sehen, wie sich das Gewerbegebiet inzwischen weiter in Richtung unserer Wohnhäuser ausgedehnt hat. In letzter Zeit häufen sich auch wieder die Beschwerden unserer Bewohner über Lärmbelästigungen aus dem Gewerbegebiet, insbesondere auch während der nächtlichen Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen. Besonders im Focus steht hier der Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 58. Um Wiederholungen zu vermeiden, finden Sie in der Anlage eine Kopie unseres Schreibens vom 24. September 2015 an Ihr Umwelt- und Naturschutzamt in Sachen Lärmbelästigung.

Aufgrund der weiterhin bzw. wieder bestehenden Probleme beim Lärmschutz können wir Ihren entsprechenden Ausführungen in der Begründung auf den Seiten 19, 24 und 32, insbesondere auch zum Gewerbebetrieb Warmensteinacher Straße 58, nicht folgen. Der für diesen Betrieb im Jahr 2012 ermittelte Beurteilungspegel von 32,3 dB(A) dürfte, nachdem sich der Betrieb weitere 15 m in Richtung unserer Wohnhäuser ausgedehnt hat, keinen Bestand mehr haben und bedarf aus unserer Sicht dringend einer Überprüfung. Bei der von Ihnen in diesem Zusammenhang erwähnten Lärmschutzwand handelt es sich um eine lückenhafte Bretterwand, die ihren Namen nicht verdient und offensichtlich auch keinerlei Wirkung hat.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Ausführungen im Begründungstext werden um die aktuelle Entwicklung fortgeschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich, wie im Schreiben vom 24. September 2015 an das Umwelt- und Naturschutzamt ausgeführt, um Störungen durch nur einen Gewerbebetrieb handelt. Störungen durch die übrigen im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen wurden sogar explizit ausgeschlossen. Weiter wird ausgeführt, dass sich die Situation bezogen auf den Gewerbebetrieb Warmensteinacher Straße 58 seit 2013 zunächst deutlich verbessert hatte und erst seit März 2015 wieder Verschlechterungen festzustellen sind. An der Einschätzung, dass grundstücksbezogen durchaus geeignete ordnungsbehördliche Maßnahmen ergriffen werden können, wird daher grundsätzlich festgehalten.

In der beigelegten Liegenschaftskarte aus dem Jahr 2013 ist der Gebäudebestand zu diesem Zeitpunkt nicht richtig dargestellt. Die rückwärtigen Anbauten an das Gebäude Warmensteinacher Straße 58 waren teilweise bereits 2007 und endgültig 2012 fertig gestellt (gemäß Luftbildern). Daher ist die Aussage, dass die Bebauung seit 2013 weitere 15 m an die Wohnbebauung herangerückt ist, nicht richtig. Die Lärmmessungen für das Grundstück erfolgten ebenfalls 2012. Zum Zeitpunkt der Lärmmessung war der aktuelle Gebäudebestand bereits vollständig vorhanden. Unabhängig davon, können Änderungen in den technischen Anlagen erfolgt sein, die nunmehr durch die bisherigen Anbauten nicht mehr hinreichend abgeschirmt sind.

Durch den Betriebsinhaber ist aufgrund der neuerlichen Beschwerden eine Erneuerung der Lärmschutzwand durch eine Fachfirma vorgesehen. Die Maßnahme wird durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt überwacht.

Ebenfalls nicht richtig dargestellt ist der Gebäudebestand auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 48 und 50. Sämtliche Erweiterungsmaßnahmen waren 2012 abgeschlossen. Seitdem sind keine baulichen Erweiterungen auf diesen Grundstücken mehr erfolgt.

3. Äußerung

Unserer Meinung nach müssen auch unbedingt Festsetzungen zum aktiven Schallschutz in den Bebauungsplan XIV-262b aufgenommen werden, um zukünftige Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen auszuschließen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich hier um ein bestehendes Gewerbegebiet mit niedriger Fluktation. Die Unternehmen sind zum Teil bereits seit mehreren Jahrzehnten ansässig und genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz besagt, dass eine bauliche Anlage, die in der genehmigten Form errichtet wurde, trotz einer Änderung der Rechtslage nicht beseitigt oder abgeändert werden muss. Darin eingeschlossen sind Maßnahmen, um den baulichen Bestand funktionsgerecht nutzbar zu erhalten.

Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Errichtung von Schallschutzwänden etc.) würden daher nur bezogen auf zukünftige Erweiterungen greifen.

Auch Regelungen zur Lärmkontingentierung, bei welchen den einzelnen Gewerbebetrieben jeweils ein Anteil an den dem Gewerbegebiet insgesamt zugemessenen Lärmemissionen zugeordnet werden, sind hier nur wenig praktikabel. Da das Gewerbegebiet bereits vollständig besiedelt ist, stellt dies zudem besondere Anforderungen, denn das Emissionsverhalten der Betriebe muss einzeln erfasst werden, da ihnen bei der Kontingentierung ein dem momentanen Bestand zuzüglich realistischer Erweiterungsmöglichkeiten entsprechender Emissionswert zugeteilt werden muss. Geschieht dies nicht, läuft der Plangeber Gefahr in Schadenersatzforderungen zu geraten (Stichwort „erweiterter Bestandsschutz“). Auch in der Umgebung vorhandene Anlagen sind ggf. zu untersuchen, um eine mögliche Vorbelastung angemessen zu berücksichtigen. Die Emissionskontingente würden dann im Bebauungsplan festgesetzt werden. Weitergehende Verpflichtungen resultieren hieraus für die Betriebe zunächst nicht.

Erst im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Neuansiedlung bzw. Umbauten / Erweiterungen von Betrieben wird in einem zweiten Schritt eine erweiterte schalltechnische Prüfung auf Grundlage der konkreten Planung und der spezifischen Eigenschaften eines Betriebs (Anordnung von Gebäudeöffnungen, Zufahrten, Unterbringung lärmintensiver Technik) durchgeführt. Damit soll es dem Betriebsinhaber überlassen bleiben, mit welchen Mitteln er eine Überschreitung des ihm zustehenden Immissionskontingents verhindert. Dies kann z.B. durch eine bestimmte Gebäudegestaltung zur Ausnutzung von Abschirmungen, eine geeignete Ausrichtung der Schallquellen oder ähnliche Maßnahmen geschehen.

In der Vergangenheit ist bereits analog verfahren worden. Bezogen auf den aktuellen Problemfall Warmensteinacher Straße 58 wird auch wieder gleichermaßen verfahren. Durch den Gewerbebetrieb sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen und der Nachweis der Einhaltung

der Lärmwerte zu erbringen. Die Überwachung erfolgt durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt.

Auch mit Festsetzungen in einem Bebauungsplan können letztendlich Lärmbelastungen in Gemengelagen im Alltag nicht sicher ausgeschlossen werden.

Das Gebot der Konfliktbewältigung schließt eine Verlagerung von Problemlösungen auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren, so wie hier beabsichtigt, nicht aus. Die Gemeinde darf auf eine abschließende Konfliktbewältigung im Bebauungsplan verzichten, wenn die Durchführung von Konfliktlösungsmaßnahmen in einem bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist. Das ist hier der Fall, da Maßnahmen an Gewerbebetrieben im allgemeinen der Genehmigung bedürfen. Das Problem des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe wurde nicht durch die Bauleitplanung aufgeworfen. Der Bebauungsplan hat hier vielmehr das Ziel, durch die Festschreibung der Grenzen ein weiteres Zusammenrücken beider Nutzungen zu verhindern.

Auch ohne immissionsschutzrechtliche Festsetzungen können nach dem Bebauungsplan allgemein zulässige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn von ihnen unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt im Genehmigungsverfahren diejenigen Stellen, ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren nicht beurteilt werden kann.

Der Berücksichtigung des Immissionsschutzes im baurechtlichen Verfahren dient u. a. auch die Generalklausel des § 3 der Bauordnung für Berlin mit den dort festgelegten „Allgemeinen Anforderungen“: danach sind „Anlagen ... so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.“

4. Äußerung

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes in der jetzigen Form kann der Abstand zwischen den Gebäuden unterschiedlicher Nutzung nur noch 35-70 m betragen. Von diesem Abstand werden allein 15 m auf unseren Grundstücken vorgehalten. Der Abstand zu unseren Grundstücken kann demnach nur noch 20-55 m betragen. Aus unserer Sicht ist dieser Abstand deutlich zu gering. Die Baugrenze zur öffentlichen Parkanlage sollte auf 10 m, mindestens jedoch auf ½ Höhe oder 3 m festgesetzt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Anregung ist berücksichtigt. Der Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Parkanlage beträgt durchgängig 3 m.

Der geringste Abstand ist zwischen den Bestandsgebäuden Warmensteinacher Straße 50 (GE) und Ernst-Arndt-Weg 4A-4D (WA). Die zulässigen Nutzungsmaße auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 sind vollständig ausgeschöpft, so dass eine bauliche Erweiterung in Richtung Westen ausgeschlossen werden kann. Der Abstand zwischen den Gebäuden wird also auch in Zukunft tatsächlich 45 m betragen.

Die Grundstücke zur Erweiterung der Bestandsbetriebe Warmensteinacher Straße 48 und 50 wurden bereits im Jahr 2008 erworben. Entgegen der Darstellung auf der dem Schreiben beigefügten Liegenschaftskarte aus dem Jahr 2013 waren sämtliche baulichen Erweiterungen auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 48 und 50 bis 2012 vollständig abgeschlossen. Der baulichen Erweiterung wurde seinerzeit im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zugestimmt.

5. Äußerung

Wir gehen davon aus, dass Sie unsere Belange berücksichtigen und unsere Anregungen in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einbeziehen werden.

Wir erwarten, dass Sie in der Begründung zum Bebauungsplan Ihre Ausführungen zu „Lärmbelästigungen der benachbarten Wohnbebauung durch ansässige Betriebe“ überprüfen und ggf. aktualisieren.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Zur Abwägung der einzelnen Punkte siehe vorherige Abschnitte. Die Ausführungen werden um die aktuelle Entwicklung ergänzt.

6. Äußerung

Im Übrigen verweisen wir auf unser Schreiben aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05. Juni 2013, welches wir nochmals als Kopie beifügen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Das Schreiben wurde in der Abwägung berücksichtigt.

7. Äußerung

Der von Ihnen in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 23 erwähnte Kompromiss mit den Grundstückseigentümern ist uns nicht bekannt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Hierbei handelt es sich um einen Kompromiss zwischen dem Bezirksamt und den Eigentümern der Gewerbegrundstücke. Parallel wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beteiligt, da die für die Erweiterung in Anspruch genommenen Flächen Bestandteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges waren.

8. Äußerung

Unseren Bewohnern überlassen wir Kopien dieses Schreibens zur Kenntnis. Soweit Sie weitere Informationen von unseren Bewohnern wünschen, würden wir Ihnen gerne die entsprechenden Kontaktdaten zur Verfügung stellen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben vom 24. September 2015

Bei diesem Plan gibt es nur einen Kritikpunkt zur Pflanzliste 2: Schneebeere - *Symphoricarpos x chenaulti* „Hancock“, wir lehnen die Pflanzung dieser Art ab, da sie neophytisch ist und andere Arten verdrängt, was in der näheren Umgebung zu einer „naturnahen Grünanlage“ kontraproduktiv ist. Diese Pflanze hat keinen Nutzen für Tiere, weder Vögel noch Insekten. Wir bitten um Verwendung von gebietesheimischen Gehölzen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

*Die Anregung wird berücksichtigt. Die Schneebeere - *Symphoricarpos x chenaulti* „Hancock“ wird aus der Liste der empfohlenen Pflanzen für eine Bepflanzung der Fläche B (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8) gestrichen. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung.*

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.5 Anzeige des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan XIV-262b wurde gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Schreiben vom 11. März 2016 angezeigt.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2016 wurde mitgeteilt, dass bei Berücksichtigung der Ergänzungen keine Beanstandungen erhoben werden.

Die Ergänzung, wonach zur Sicherung der Erschließung des WA das Einverständnis der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Warmensteinacher Straße 36 und 38 zum Erwerb der Fläche vorliegen sollte, ist aus den folgenden Gründen nicht erforderlich:

Aktuell ist die Fläche des WA Teil der im Einmündungsbereich zum Töpchiner Weg überdimensionierten Verkehrsfläche und - mit Ausnahme der Erschließungsflächen für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 36 und 38 - vollständig mit Sträuchern bewachsen.

Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Der Bebauungsplan bildet hierbei die planerische Voraussetzung, um überhaupt in Erwerbsverhandlungen eintreten zu können. Da die Fläche im WA nicht überbaut werden kann, ist nicht davon auszugehen, dass sie durch andere als die Eigentümer der Grundstücke Warmensteinacher Straße 36 und 38 erworben wird. Die Fläche verbleibt bis zu einem möglichen Verkauf im Eigentum des Landes Berlin. Im Übrigen ist die Erschließung der Grundstücke Warmensteinacher Straße 36 und 38 - im Falle eines Verkaufs an Dritte - durch Baulasteintragung öffentlich-rechtlich sicherzustellen. Die Erschließung ist daher auch mit der Festsetzung der WA-Fläche weiterhin sichergestellt.

Die übrigen Hinweise, u. a. in der Abwägung zur textlichen Festsetzung 1 sowie zum Thema Altlasten, wurden in der Begründung berücksichtigt, der Begründungstext wurde entsprechend ergänzt.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Es ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden berücksichtigt.

Folgende öffentliche Belange wurden in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans eingestellt:

- die Belange der Wirtschaft, das Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet als Bestandteil eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Nutzung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bebauten untergenutzten Flächen.

Bei den geltend gemachten privaten Belangen, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- das Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung / Erhaltung der bestehenden Entwicklung und der Weiterentwicklung des Standortes,
- die private Baufreiheit und die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Baugrundstücks,
- mögliche Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohnnutzung.

Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen vor, die die private Baufreiheit und die Nutzbarkeit der Baugrundstücke beschränken. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um

- die Festsetzung von maximalen Oberkanten für die Baukörper und die Begrenzung der GFZ, Maßgabe bildet hierbei nicht die realisierte Bebauung auf dem Grundstück Warmersteinacher Straße 50 mit 15,5 m Höhe und einer GFZ von 1,6,
- die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern südlich des Töpchiner Weges und der geplante Abstand der Baugrenze zur zukünftigen Grundstücksgrenze von 10 m,
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung des Grundstücks Töpchiner Weg 44, 48 (außerhalb des Geltungsbereichs).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen – Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche – mit Möglichkeiten für eine planvolle Erweiterung der Gewerbebetriebe zu schaffen. Im Ortsteil Buckow stehen keine Alternativstandorte für eine gewerbliche Nutzung in weniger problematischer Lage zur Verfügung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung tragen dazu bei, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und das Angebot an Gewerbeflächen im Ortsteil Buckow beizubehalten. Damit kann dem Planungsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB entsprochen werden. Die Beibehaltung der Grundstücke als Gewerbegebiet entspricht dem öffentlichen sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer und Nutzer. In geringfügigem Umfang (GE 1) können sich weitere gewerbliche Nutzungen, über den Bestand hinaus, ansiedeln.

Die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans werden mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes berücksichtigt. Die Flächen sind im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden sollen oder wenn bei bestehenden Gemengelagen aus verschiedenen Nutzungen eine Stärkung der gewerblichen Nutzung beabsichtigt ist (5.1 Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP)). Die Entwicklungsfähigkeit im FNP dargestellter gewerblicher Bauflächen in andere Nutzungen ist im Vergleich zu den anderen Bauflächen stark eingeschränkt (5.2.1 AV-FNP).

Bauvorhaben wurden bisher überwiegend auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a BauGB vorliegen. Diese liegen u.a. vor, wenn es sich um die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die nachbarlichen Interessen gewahrt sind. Auf dieser Grundlage wurde die realisierte Bebauung auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 mit bis zu vier zulässigen Vollgeschossen und einer GFZ von 1,6 genehmigt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-262b werden die zulässigen Gebäudehöhen zukünftig auf 55,0 m ü. NHN (rd. 12 m) in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4, 51,5 m ü. NHN (rd. 8,5 m) im GE 1 und GE 2 und die GFZ auf 1,2 begrenzt. Damit erfolgt eine gegenüber einer möglichen Beurteilungspraxis nach § 34 BauGB abschließende Festlegung der zulässigen Nutzungsmaße. Es ist hierbei nicht bezirkliches Ziel, die vorhandenen Nutzungsmaße nur eines Nachbargrundstücks (hier: Warmensteinacher Straße 50) für die Beurteilung von weiteren Vorhaben zum Höchstwert zu erheben. Durch die weitgehende Festsetzung eines Nutzungsmaßes, das mit einer GFZ von 1,2 im GE 1, GE 2 und GE 4 unterhalb des im Plangebiet vorhandenen maximalen Nutzungsmaßes (GFZ 1,6) bleibt, soll die städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung gewährleistet und Störungen der benachbarten Wohnnutzung vermieden werden. Bereits mit der Genehmigung nach § 34 Abs. 3a BauGB wurde klargestellt, dass vom Erfordernis des Einfügens im konkreten Einzelfall abgewichen wurde, so dass hieraus keine Ansprüche für andere Gewerbegrundstücke auf ein höheres Nutzungsmaß ableitbar sind.

Auf allen Grundstücken ist die bisherige Bebauung im Rahmen der Nutzungsmaße planungsrechtlich gesichert. Die Tiefe der Baugrundstücke beträgt relativ einheitlich rd. 70-75 m. Mit Ausnahme des Grundstücks Warmensteinacher Straße 50 gestatten die Nutzungsmaße zum Teil erhebliche Erweiterungen sowohl in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche (Ausnahme: Warmensteinacher Straße 48) als auch die zulässige Geschossfläche. Damit wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-262b insgesamt weiterhin ein wirtschaftlich tragfähiges Grund- und Geschossflächenangebot vorgehalten und die Belange der Wirtschaft angemessen berücksichtigt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen darf in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 bis zu einer "Kappungsgrenze" von 0,9, im GE 1 bis 0,8 erfolgen. Die grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand überschreitet gegenwärtig diese Grenze auf vier Grundstücken (Warmensteinacher Straße 48, 50, 58, 60). Die Überschreitungen der GRZ von 0,9 sind gegenüber dem Bestand z.T. geringfügig, so dass sie keine unzumutbare Einschränkung darstellen. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz haben, so dass aktuell aus der Regelung keine Einschränkungen resultieren. Es ist jedoch ein städtebauliches Ziel, auch bei einer gewerblichen Nutzung einen geringen Anteil an Vegetationsflächen auf den Grundstücken zu erhalten.

Aus dem Nebeneinander von Gewerbegebiet und Parkanlage werden keine Einschränkungen für die Gewerbetreibenden im Gewerbegebiet durch den Schutzanspruch der Parkanlage erwartet. Es wird davon ausgegangen, dass ein Richtwert von 60 dB(A) an nahezu allen Stellen der Parkanlage eingehalten werden kann (s. hierzu auch Kap. II 2.3.2). Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholung sind hierbei höher zu gewichten als ein mit einem Verzicht auf eine Parkanlage verbundene Nutzungseinschränkung der vor-

handenen Grün- und Wegeverbindung. Die Parkanlage besitzt hierbei im Wesentlichen Verbindungsfunktion zum Landschaftsraum südlich der Gerlinger Straße.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche des Töpchiner Weges, der Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen südlich des Töpchiner Weges und den Verlauf der Baugrenze im Abstand von 10,0 m zur privaten Verkehrsfläche des Töpchiner Weges wird eine verträgliche Arrondierung des Gewerbegebietes ermöglicht. Die Erschließungsfunktion des Töpchiner Weges bleibt weiterhin gewährleistet. Mit der Pflanzbindung werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt; die Pflanzbindung ist angesichts der Erweiterungsmöglichkeiten auch mit den wirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, statt einer öffentlichen Verkehrsfläche, werden Ausbau und Instandhaltung im Falle eines Verkaufs dieser landeseigenen Flächen Privaten übertragen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, des Landes Berlin und der zuständigen Leitungsträger hinsichtlich einer möglichen Nutzung ihres Grundstückes eingeschränkt. Das Geh- und Fahrrecht dient neben der Erschließung angrenzender Grundstücke der Erschließung der öffentlichen Parkanlage und kommt damit indirekt auch den Grundstückseigentümern, die ein Interesse an der Erhaltung und Pflege der Parkanlage haben sollten, zu Gute. Den Belangen der Öffentlichkeit wird Vorrang gegenüber dem privaten Belang der Nutzungsfreiheit auf dem privaten Verkehrsgrundstück eingeräumt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b, die die privaten Interessen der Eigentümer einschränken, dienen somit vorrangig den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit.

Durch die Festsetzungen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für angrenzende (Wohn-)Nutzungen zu erwarten.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe Kap. II 4.

2 Auswirkungen auf die (Wohnbedürfnisse und) Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b gewährleisten eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken. Der Bebauungsplan trägt sowohl dem Bestand im Geltungsbereich als auch im Umfeld Rechnung.

Der Bebauungsplan XIV-262b beinhaltet keine gravierenden einschränkende Festsetzungen bezüglich bereits bestehender Nutzungsrechte. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b werden die sonst in einem Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß den vorgesehenen textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3 ausgeschlossen, um das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen in diesem Bereich nicht signifikant durch verkehrsanziehende Nutzungen weiter zu erhöhen und die Flächen Gewerbebetrieben vorzuhalten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1, die die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Betrieben und Anlagen im Gewerbegebiet GE 1 regelt, wird eine Konfliktminimierung im Nebeneinander unverträglicher Nutzungen gewährleistet. Gleichzeitig soll mit den Festsetzungen zur Baukörperhöhe und GFZ eine übermäßige Verdichtung auf den Gewerbegrundstücken, die sich negativ in Bezug auf das Ortsbild und die benachbarte Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs auswirken könnte, verhindert werden. Die detaillierten Gründe für diese Nutzungseinschränkungen werden in Kap. III 3 der Begründung zu den diesbezüglichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert.

Die Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden und (lebenden) Bevölkerung aus. Vielmehr kann mit den Festsetzungen die Planungssicherheit für die ansässigen Betriebe und damit die Sicherheit für die Beschäftigten erhöht werden. Die Festsetzungen gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3 Auswirkungen auf den Haushalt

Entschädigungs- und Übernahmefolgen nach §§ 39 bis 44 BauGB resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-262b nicht.

Durch die Übertragung von Teilflächen der Flurstücke 262 (Töpchiner Weg) und 311 (Warmensteinacher Straße vor den Grundstücken 36, 38) werden Einnahmen erwartet, deren Höhe gegebenenfalls im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens zu quantifizieren wäre.

Bedingt durch die geringfügige Reduzierung der öffentlichen Parkanlage verringern sich Pflege- und Unterhaltungskosten des bezirklichen Fachamtes (SGA). Durch die mögliche Vermarktung der Arrondierungsflächen können Verkaufserlöse bzw. bei Erweiterung der Erbbaurechte ein weiterer Erbbauzins für das Land Berlin vereinnahmt werden.

Es fallen Kosten für die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünfläche an, deren Finanzierung im Rahmen der laufenden Haushaltsbewirtschaftung gesichert ist.

Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist, entstehen nicht.

4 Sonstige Auswirkungen

4.1 Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen. Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung eines Gewerbegebietes und einer Grünfläche. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

V Verfahren

1 Bebauungsplan XIV-262 (Altverfahren)

Der Bebauungsplan XIV-262 wurde durch BA-Beschluss vom 03. Oktober 1989 (BA-Vorlage Nr. 167/89) aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt (ABl.) für Berlin am 21. März 1990 auf Seite 1777.

2 Mitteilung der Planungsabsicht zur Teilung des Bebauungsplans XIV-262

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262 in die Bebauungspläne XIV-262a und XIV-262b zu teilen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben – Stapl b1 – vom 06. März 2012 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 5.21 – vom 23. März 2012 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsichten zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C 15 – vom 05. April 2012 wurde mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigte Teilung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist nicht abschließend prüfbar.

3 Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne XIV-262a und XIV-262b

Mit BA-Beschluss vom 24. April 2012 (BA-Vorlage Nr. 43/12) wurden die Bebauungspläne XIV-262a und XIV-262b durch Teilung des Bebauungsplans XIV-262 aufgestellt. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262a um das Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48 erweitert (ABl. S. 743).

Der aufzustellende Bebauungsplan XIV-262a sollte die Grundstücke Töpchiner Weg 44 / 48, Warmensteinacher Straße 35 / 39, 42A / 48, Haewereweg 32 / 44, Abschnitte der Warmensteinacher Straße und des Töpchiner Wegs sowie einen angrenzenden Abschnitt der Grünverbindung zwischen Töpchiner Weg und Gerlinger Straße umfassen.

Der aufzustellende Bebauungsplan XIV-262b umfasste die Grundstücke Warmensteinacher Straße 50 / 60, Gerlinger Straße 50, einen Abschnitt der Warmensteinacher Straße sowie einen angrenzenden Abschnitt der Grünverbindung zwischen Töpchiner Weg und Gerlinger Straße.

Die Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen, da mit der Warmensteinacher Straße sowie der Gerlinger Straße (Verbindungsstufe III) aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Bebauungsplanentwürfen XIV-262a und XIV-262b fand in der Zeit vom 21. Mai 2013 bis einschließlich 03. Juni 2013 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der

Tagespresse 'Berliner Morgenpost' am 18. Mai 2013 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die Entwürfe der Bebauungspläne sowie Erläuterungen zu den Inhalten waren auch über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen. Die beabsichtigte Planung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262a wurde anhand von zwei Varianten dargelegt.

4.1 Bebauungsplanentwurf XIV-262a

Zum Bebauungsplanentwurf XIV-262a ging ein Schreiben mit Anregungen bzw. Hinweisen ein. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert. Die Äußerung bezog sich auf das Grundstück Töpchiner Weg 44/48, welches mit BA-Beschluss vom 25. November 2014 nicht mehr durch einen Bebauungsplan überplant werden soll. Es gilt weiterhin der Baunutzungsplan.

Die eingegangene Stellungnahme führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele. Aufgrund des grundsätzlichen Klärungsbedarfs für die westlich der Warmensteinacher Straße gelegenen Grundstücke erfolgt eine Geltungsbereichsteilung in die Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab (s. Kap. V 6).

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 06. August 2013 (BA-Vorlage Nr. 98/13) vom Bezirksamt beschlossen.

4.2 Bebauungsplanentwurf XIV-262b

Zum Bebauungsplanentwurf XIV-262b gingen 8 Schreiben, davon eine Stellungnahme eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs, eine Stellungnahme einer betroffenen Baugenossenschaft sowie sechs Stellungnahmen von Anwohnern, mit Anregungen bzw. Hinweisen zur Planung ein. Mündliche Äußerungen erfolgten nicht.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu keiner grundsätzlichen Änderung der Planungsziele. Das Nutzungsmaß des geplanten Gewerbegebietes (bisher: max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,6) soll im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung überprüft werden. Bezüglich einer vorgeschlagenen Einschränkung des Störungsgrades innerhalb des Gewerbegebietes sowie besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wozu auch passive Schallschutzmaßnahmen gehören, ist auf der Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen, ob diesbezügliche Festsetzungen erforderlich bzw. möglich sind. Über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie dem weiteren Untersuchungsbedarf ist im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu entscheiden.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25. Juni 2013 (BA-Vorlage Nr. 83/13) vom Bezirksamt beschlossen.

5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden mit Schreiben vom 02. Mai 2013 (B-Plan XIV-262a) und 03. Mai 2013 (B-Plan XIV-262b) per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie zu Angaben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Leistungen aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 03. Juni 2013 benannt.

5.1 Bebauungsplanentwurf XIV-262a

Zum Bebauungsplanentwurf XIV-262a gingen 16 Stellungnahmen, davon drei Stellungnahmen mit Zustimmung, ohne weitere Anregungen und Hinweise, ein. In den übrigen Stellungnahmen wurde der Planung mit Anregungen und Hinweisen zugestimmt.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zur grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-262a (XIV-262aa, s. Kap. V 6). Hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung ist westlich der Warmensteinacher im weiteren Verfahren die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Warmensteinacher Straße 42A / 46, zuvor MI) und eines Gewerbegebietes ohne Zulässigkeitseinschränkungen (Warmensteinacher Straße 48, zuvor eingeschränktes Gewerbegebiet) beabsichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b vom 30. Dezember 2013 abgeschlossen.

Mit Beschluss zur Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262b (s. Kap. V 9) wurde das Bezirksamt über die Planinhaltsänderung für die Grundstücke informiert.

5.2 Bebauungsplanentwurf XIV-262b

Zum Bebauungsplanentwurf XIV-262b gingen 20 Stellungnahmen, davon vier Stellungnahmen mit Zustimmung, ohne weitere Anregungen und Hinweise, ein. In den übrigen Schreiben wurde der Planung mit Anregungen und Hinweisen zugestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten nach Auswertung und Abwägung zur Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 08. Dezember 2012 abgeschlossen.

6 Mitteilung der Planungsabsicht zur Teilung des Bebauungsplans XIV-262a

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262a erneut zu teilen sowie die Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II C – sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL 5 – mit Schreiben – Stapl b1 – vom 22. Mai 2013 durch Übersendung einer Kopie des Entwurfs der BA-Vorlage informiert.

Mit Stellungnahme – GL 5.21 – vom 14. Juni 2013 wurde mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der beabsichtigten Geltungsbereichsteilung nicht entgegenstehen.

Mit Stellungnahme – SenStadtUm II C 36 – vom 17. Juni 2013 wurde mitgeteilt, dass bei den dargelegten Planungszielen gegen die Absicht, den Bebauungsplan XIV-262a in zwei Bereiche aufzuteilen, keine Bedenken bestehen; die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

7 Aufstellungsbeschlüsse Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab

Mit BA-Beschluss vom 06. August 2013 (BA-Vorlage Nr. 98/13) wurde der Bebauungsplan XIV-262a in die Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab geteilt (ABl. S. 1.747).

Der Bebauungsplan XIV-262aa umfasst die Grundstücke Töpchiner Weg 44 / 48, Warmensteinacher Straße 42A / 48, eine Teilfläche des Grundstücks Gerlinger Straße 52 (öffentliche Parkanlage) sowie einen Abschnitt des Töpchiner Wegs.

Der Bebauungsplan XIV-262ab umfasst die Grundstücke Warmensteinacher Straße 35 / 39 und Haewererweg 32 / 44.

Die Bebauungsplanverfahren sind gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen, da mit der Warmensteinacher Straße sowie der Gerlinger Straße (Verbindungsstufe III) aus verkehrlicher Sicht dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

8 Mitteilung der Planungsabsicht zur Erweiterung des Bebauungsplans XIV-262b und Einstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben – Stapl b1 – vom 17. Oktober 2014 über die Absicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b um den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262aa zu erweitern und im Anschluss hieran, den Geltungsbereich um das Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48 zu reduzieren, informiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262a war seinerzeit mit Bezirksamtsbeschluss vom 24. April 2012 (BA-Vorlage Nr. 43/12) um das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48 erweitert worden. Eine grundsätzliche Änderung der geltenden planungsrechtlichen Vorschriften (allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2) sollte hiermit nicht verbunden sein. Im weiteren Verfahren sollte jedoch eine Überprüfung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, ggf. auch eine Einschränkung der überbaubaren Fläche zur Optimierung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktlage erfolgen.

Im Ergebnis der Prüfung wird eingeschätzt, dass von einer Baugebietsänderung durch Festsetzung eines Mischgebietes, in welchem beide Hauptnutzungen – Wohnen und Gewerbe – gleichberechtigt nebeneinander stehen, aufgrund der geringen Größe des Grundstücks realistisch nicht auszugehen ist. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass zukünftige Nachfragen, analog der an drei Seiten angrenzenden Nutzung, eine Wohnbebauung zum Ziel haben werden. Um die städtebauliche Einbindung einer Neubebauung in das Bestandsgebiet sicherzustellen, sollte vorzugsweise die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern erfolgen. Bezogen auf die immissionsschutzrechtliche Ausgangslage ist festzustellen, dass das Grundstück Teil einer Gemengelage ist, wo Gebiete unterschiedlicher Nutzungen und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinander treffen. Für die unmittelbar benachbarten Gewerbebetriebe Warmensteinacher Straße 46, 48 liegen aktuell und aus der Vergangenheit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung vor. Die Erschließung der Gewerbegrundstücke kann über die Warmensteinacher Straße erfolgen. Im Bebauungsplanentwurf XIV-262b ist zudem beabsichtigt, die gegenüberliegenden Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A, 44, 46 tlw. als so genanntes eingeschränktes Gewerbegebiet, in welchem nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festzusetzen.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass die bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben – allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II/2 – nach wie vor der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle entsprechen. Es besteht somit kein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48.

Mit Stellungnahme – GL 5.21 – vom 30. Oktober 2014 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Mit Stellungnahme – SenStadtUm II C 39 – vom 03. November 2014 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan XIV-262b unter Änderung aufzustellen und gleichzeitig das Bebauungsplanverfahren XIV-262aa einzustellen, keine Bedenken bestehen.

9 Beschluss zur Geltungsbereichserweiterung Bebauungsplanentwurf XIV-262b und Einstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa

Mit BA-Beschluss vom 25. November 2014 (BA-Vorlage Nr. 154/14) wurde der Bebauungsplanentwurf XIV-262b um den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262aa erweitert und im Anschluss hieran, der Geltungsbereich um das Grundstück Töpchiner Weg 44 / 48 reduziert. Das Bebauungsplanverfahren XIV-262aa wurde eingestellt (ABl. S. 2303).

Der Bebauungsplan XIV-262b umfasst damit die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A / 60 und Gerlinger Straße 50, 52 teilweise sowie Abschnitte des Töpchiner Weges, der Warmensteinacher Straße und der Gerlinger Straße.

10 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden mit Schreiben vom 21. Januar 2015 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde ein Monat benannt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führten nach Auswertung und Abwägung zur Beibehaltung der grundsätzlichen Planungsziele.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 16. März 2015 abgeschlossen.

11 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf XIV-262b fand in der Zeit vom 07. September 2015 bis einschließlich 09. Oktober 2015 (außer am 21. und 22. September 2015) im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Über die Möglichkeit der Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse sowie durch eine Presseinformation, durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln im Internet informiert.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und Ämter sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 03. September 2015 über die öffentliche Auslegung informiert.

Zur Planung gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen führten nach Abwägung aller Belange zu keiner Änderung der Planungsziele.

12 Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes (BA-Vorlage Nr. 37/16) am 01. März 2016 über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Entwurf der Rechtsverordnung wurde der Bebauungsplan XIV-262b gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Schreiben vom 11. März 2016 angezeigt.

In der Rechtskontrolle wurden mit Schreiben vom 12. Mai 2016 keine Beanstandungen vorgebracht.

13 Beschluss über den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 31. Mai 2016 (BA-Vorlage Nr. 85/16) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-262b der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 13. Juli 2016 (Drucksache Nr. 1683/XIX) den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

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

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

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

Berlin-Neukölln, den 15. Juli 2016
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anlagen

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

Anlage 2: Pflanzlisten

Anlage 3: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b

(Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-262b umfasste zu diesem Zeitpunkt die Grundstücke Warmensteinacher Straße 50/60, Gerlinger Straße 50, die angrenzenden Teilflächen der Grünverbindung sowie Abschnitte der Warmensteinacher Straße und Gerlinger Straße.)

Anlage 4: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262a

(Die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A/48, die dahinterliegende Teilflächen der Grünverbindung sowie Abschnitte der Warmensteinacher Straße und des Töpchiner Wegs waren Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-262a)

Anlage 5: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b

Anlage 6: Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
2. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
4. In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
5. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Solaranlagen, oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO)
6. Im Gewerbegebiet GE 2 bis GE 4 wird als Bauweise festgesetzt, dass Baukörper mit einem seitlichen Gebäudeabstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten sind. Die Gebäudelänge darf größer 50 m betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
7. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation in der Weise zu erhalten, dass entlang der Verkehrsflächen der Eindruck einer dichten Hecke erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
8. Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch in der Weise anzulegen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
10. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin und einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Die Fläche B ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Fläche ist nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen zu versehen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8, außerhalb der Fläche B, wird bei Abgang und Neupflanzung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 1 vom 25.03.2015 empfohlen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 8, innerhalb der Fläche B, und Nr. 11 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste 2 vom 25.03.2015 empfohlen.

Anlage 2: Pflanzlisten vom 25.03.2015 (aktualisiert am 08.01.2016)

Pflanzliste 1 – Gehölze für die Begrünung der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Fläche zum Anpflanzen, außerhalb der Fläche B

Carpinus betulus	Hainbuchen
Cornus sanguines	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 2 – Pflanzen für die Begrünung der Fläche zum Anpflanzen, innerhalb der Fläche B

Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Lonicera nitida „Maigrün“	Heckenkirsche
Salix repens ssp. Argentea	Sand-Kriech-Weide
Potentilla „Goldfinger“	Fingerstrauch
Potentilla „Goldteppich“	Fingerstrauch
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose

Anlage 3: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b

Zur Planung gingen 8 schriftliche Äußerungen ein, davon eine Stellungnahme eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs, eine Stellungnahme einer betroffenen Baugenossenschaft sowie sechs Stellungnahmen von Bewohnern der im Eigentum der Baugenossenschaft befindlichen Wohnanlage, westlich an das Plangebiet angrenzend.

Da die Stellungnahmen 2 bis 8 im Wesentlichen inhaltsgleich sind, erfolgt eine zusammenfassende Abwägung der Stellungnahmen.

Äußerungen

1. Äußerung

Zur Erweiterung unseres Gewerbegrundstücks Warmensteinacher Straße 52-54 wurde in den vergangenen Monaten ein Kompromiss zur Größe der Erweiterungsfläche gefunden. Danach sollte an der Grenze zur Warmensteinacher Straße 50 (...) der Eckpunkt des Nachbargrundstücks angenommen werden. Dies finden wir im Bebauungsplan so wieder.

An der Grenze der Warmensteinacher Straße 56 (...) sollte eine geradlinige Grenzverlängerung bis zur Geländeböschung vorgenommen werden. Nach der soeben telefonisch gegebenen Auskunft sollte der Bebauungsplan diese Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung des Bezirks beibehalten. Obwohl der Bebauungsplan keine Maße enthält, lässt die Übereinanderlegung von Lageplan und Bebauungsplan eine kleinere Erweiterungsfläche erkennen. Dies würde den getroffenen Festlegungen widersprechen und kann nicht akzeptiert werden.

Es wird gebeten, diesen Grenzverlauf zu prüfen und durch eine Maßangabe für Nachvollziehbarkeit zu sorgen.

2. Äußerung

Wir sind Eigentümer des unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzenden Grundstücks Gerlinger Straße 54A-54D, Pfarrer-Wenke-Weg 4A-4D und Ernst-Arndt-Weg 4A-4D und damit am stärksten von den geplanten Festsetzungen betroffen.

Grundsätzlich wird die Absicht begrüßt, die Grünanlage zwischen dem Grundstück und dem Gewerbegebiet dauerhaft durch den Bebauungsplan XIV-262b zu sichern. Dieses wird jedoch mit einer Vergrößerung des Gewerbegebietes in Bezug auf die Grundstücksfläche und die bauliche Ausnutzung verbunden. Durch die Bewohner und uns ist bekannt, dass die Lärmbelastung durch die Gewerbebetriebe bereits heute erheblich ist. Gegenwärtig ist das für Anwohner zumutbare Maß an gewerblicher Nutzung schon überschritten. Aus diesem Grund werden für die meisten betroffenen Bewohner Mietminderungen zugestanden.

Um weiteren Konflikten zwischen Gewerbe- und Wohnnutzern vorzubeugen, sollte sich die Festsetzung des Gewerbegebietes an der jetzigen Grundstückssituation orientieren und die Baugrenze zur Grünanlage wie an der Gerlinger Straße mindestens 5 Meter betragen. Darüber hinaus sollten nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Vergrößerung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe mit Ausgleichsmaßnahmen für „pflanzlichen“ Schallschutz in der Grünanlage verbunden werden.

3. Äußerung

Ich möchte hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan erheben. Durch die Möglichkeit, Gebäude mit mehr als 50 m Länge und 3 Etagen zu errichten, würden die Anwohner stark belastet werden. Dies betrifft die Geräuschkulisse der Industrie, dem Industrieverkehr und der optischen Veränderung der Landschaft. Dagegen wird für die Anwohner zwar eine Grün-

anlage mit Spielplatz vorgesehen, da sich damit aber keine konkrete Maßnahme verbindet, wird dies bei knapper Stadtkasse wohl nicht umgesetzt werden.

4. Äußerung

Seit über 18 Jahren wohne ich im Ernst-Arndt-Weg und habe seit über 4 Jahren unter extremer Lärmbelastung durch das genannte Gewerbegebiet zu leiden. Dies betrifft hauptsächlich die Firma ... in der Warmensteinacher Straße 58 – wie Ihnen sicherlich bekannt ist. Diese Firma wurde dort ansässig, nachdem das angrenzende Wohngebiet vorhanden war. Im Lauf der letzten 4 Jahre ist es trotz umfangreicher Bemühungen durch uns Mieter und unserer Wohnungsbaugenossenschaft dem Umweltamt Neukölln nicht gelungen, dass diese Firma die geltenden Richtlinien bzgl. die Lärmverordnung einhält, so dass die Bürger des Wohngebietes weiterhin großem Lärm ausgesetzt sind.

Auch durch die Firma ... (Warmensteinacher Straße 50), die vor einiger Zeit ihre Firma erweitert hat und den Grünstreifen bebaut hat, produziert seitdem viel mehr Lärm. So sind tagsüber fast ständig Maschinen aus dem Gebäude zu hören. Als die Erweiterung gebaut wurde, versicherte man uns, dass es für uns leiser werde, da nun leisere Maschinen verwendet werden.

Nicht akzeptabel ist die Vorgehensweise des Bebauungsplanes, dass eine Firma den Grünstreifen – obwohl im FNP als Grünfläche ausgewiesen – bebaut und das dann hinterher als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Die Begründung wegen „entstandener Lageverschiebungen des Gewerbegebiets sowie Flächenreduzierungen der Grünfläche“ „... soll Planungssicherheit für das Gewerbegebiet geschaffen werden“ ist weder nachzuvollziehen noch für mich als betroffener Bürger hinnehmbar.

Auch ist die in der Begründung (III, 3.1) beschriebene Vorgehensweise „Im Rahmen einer möglichen baulichen Arrondierung werden untergeordnete Teilflächen der westlich angrenzenden Parkanlage in das Baugebiet einbezogen.“ Auf Grund der bestehenden, bekannten, langjährigen Probleme zwischen Gewerbe- und Wohngebiet ist eine weitere, wenn auch geringe, Reduzierung des Grünstreifens nicht akzeptabel und aus meiner Sicht auch nicht notwendig. Aus Mietersicht sind dies keine untergeordneten Flächen.

Aus diesen Anmerkungen und aus der Begründung des Bebauungsplans (III 4) ... „konfliktminimierende Nutzungsübergänge zu den westlich angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden“, ergeben sich für uns Mieter folgende Forderungen:

- keine weitere, auch keine minimale, Reduzierung der vorhandenen Grünflächen, d.h. keine bauliche Arrondierung
- Festlegung konkreter Maßnahmen, wie der Grünstreifen als „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ umgesetzt werden soll
- Der vorhandene Abstand zwischen derzeitiger Bebauung im Gewerbegebiet und unserem Wohngebiet darf nicht verringert werden.
- Vorhandene unzumutbare Lärmbelastungen müssen durch entsprechende Schallminderungsmaßnahmen auf ein erträgliches Maß gesenkt werden.
- Zukünftige Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Gerüche müssen durch entsprechende, konkrete Vorgaben für Firmen, die zukünftig ihr Gewerbe ausbauen bzw. für Firmen, die sich dort zukünftig niederlassen, minimiert werden.

5. Äußerung

Als Bewohnerin der Siedlung Gerlinger Straße der Berliner Wohnungsbaugenossenschaft von 1892 e.V. unterstütze ich außerordentlich, den Erhalt der Grünfläche / Parkanlage planungsrechtlich als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet zu sichern.

Im Sinne eines nachbarschaftlichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe halte ich aber eine Ausweisung der Gewerbebetriebe für nicht zuträglich. Im vorliegenden Entwurf des

Bebauungsplans wird dem Firmengelände der Fa. ... (Warmensteinacher Straße 52/54) ein Stück der jetzigen Grünanlage zugeschlagen. Auch könnten sich die anderen Gewerbebetriebe entsprechend der nördlichsten Bebauung bis zum blau gestrichelten Rand ausdehnen. Da bereits jetzt eine große Lärmbelästigung durch mittlerweile zwei Firmen die Wohnsituation stark beeinträchtigt, wäre ein Näherrücken der Gewerbegebäude der Wohnsituation nicht zuträglich.

Auch wurde Ende 2010 auf Nachfrage unserer Hausverwaltung wegen des Anbaus der Fa. ... (Warmensteinacher Straße 50) nach hinten hinaus mit Wegfall eines Teils der Grünfläche von einem Mitarbeiter des BA Neukölln mitgeteilt, dass die Genehmigung dieser Erweiterung eine Ausnahme gewesen sei.

Es wird gebeten zu prüfen, ob entsprechend dem Bebauungsplan XIV-262a festgelegt werden kann, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es ist klar, dass es sich bei dem Bebauungsplan in erster Linie um planerische Sicherung bereits vorhandener Bebauungsstruktur handelt, aber es wird auch die Chance gesehen, durch entsprechende Festlegungen weiteren Konflikten zwischen BewohnerInnen und Gewerbetreibenden vorzubeugen.

6. Äußerung

Als Bewohnerin der angrenzenden Siedlung in der Gerlinger Straße begrüße ich die beabsichtigte Sicherung des Grünstreifens sehr!

Die im Bebauungsplanentwurf angestrebte Vergrößerung der Gewerbegrundstücke scheint jedoch das Äußerste, was für die Bewohner noch tragbar wäre, da wir in den letzten Jahren bereits massiv unter nächtlicher Lärmbelästigung durch einzelne dieser Gewerbebetriebe zu leiden hatten. Der Grünstreifen ist – zumindest im nördlichen Teil – jetzt schon relativ schmal und erfüllt seine Funktion als Pufferzone zwischen Gewerbe und angrenzendem Wohnen (sowohl akustisch als auch optisch) nur sehr begrenzt. Einzelne Gebäudeteile sind jetzt bereits höher, als der Bebauungsplan zulassen würde.

Ende 2010 wurde – im Zusammenhang mit dem Anbau auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 – von der Verwaltung der Genossenschaft mitgeteilt, der zuständige Mitarbeiter des Bezirksamts habe zugesichert, diese Erweiterung sei eine Ausnahme gewesen, der Grünzug solle in der damaligen Form beibehalten werden und eine weitere Bebauung werde nicht genehmigt.

Ich kann die Interessen der Gewerbebetriebe durchaus nachvollziehen, habe aber Bedenken, dass eine Vergrößerung der Grundstücke sowie die Festlegung der GFZ auf 1,6 zu zusätzlichen Belastungen für die Anwohner führt. Gibt es Möglichkeiten, hier Beschränkungen zum Schutz der Anwohner festzuschreiben? Die bisherige Genehmigungspraxis hat ja gezeigt, dass das Fehlen eines Bebauungsplans eher Nachteile bringt, so dass ich hoffe, dass sich mit diesem Bebauungsplan eine für alle Betroffenen verträgliche Lösung finden lässt.

7. Äußerung

Als Anwohner des zur Diskussion stehenden Bebauungsplanes möchte ich mitteilen, dass ich ihr Vorhaben insoweit begrüße, als dass Sie die Grünfläche, die an unser Grundstück (Gerlinger Straße 54 u. weitere) angrenzt, als solche festschreiben wollen.

Wir haben in den vergangenen Jahren und auch derzeit mit teilw. erheblicher Lärmbelästigung, speziell einer dort ansässigen Firma zu tun. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und in die Planung einzubeziehen, bitte ich den derzeitigen Istzustand der Grünfläche für eine weitere Vergabe als Gewerbefläche auszuschließen.

Ich weiß, dass im Jahre 2010 unserer Genossenschaft 1892 e. G. gegenüber von einem ihrer Mitarbeiter die Aussage getroffen wurde, dass die Genehmigung einer Erweiterung des

Ausbaues des Grundstücks Warmensteinacher Straße 50 eine Ausnahme gewesen sei. Für die anderen Gewerbegrundstücke sollte es daher keinerlei Ausnahme mehr geben.

Es wurde innerhalb der Wohngemeinschaft darüber diskutiert, ob es ggf. durch geeignete Bepflanzungen z. B. Möglichkeiten zur Lärminderung geben könnte. Weiterhin würden natürlich auch gewisse Auflagen der Gewerbetreiber hilfreich sein.

Keinesfalls möchte ich den Gewerbetreibenden unangemessene Auflagen bescheren. Vielmehr erscheint mir ein „friedliches“ Miteinander aller Beteiligten wichtig.

8. Äußerung

Als Anwohner begrüße ich die planungsrechtliche Sicherung der Grünanlage zwischen unserem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet an der Warmensteinacher Straße.

Eine Vergrößerung des Gewerbegebietes zulasten des Grünstreifens halte ich für problematisch. Bereits jetzt überschreitet die vorhandene Bebauung teilweise die im B-Plan vorgesehene Begrenzung der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl von 0,6. Eine Sicherung des Gewerbegebiets an sich ist auch im Interesse der ansässigen Firmen für mich in Ordnung. Allerdings sollte in Anlehnung an die Festsetzungen im angrenzenden B-Plan XIV-262a auch im Plan XIV-262b festgelegt werden, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Während bis vor wenigen Jahren quasi keine Beeinträchtigungen für das Wohnen von Gewerbegebiet ausgingen, hat sich diese Situation in den letzten Jahren durch die Ansiedlung eines lebensmittelverarbeitenden Betriebs drastisch verändert. Die entsprechenden Vorgänge sind dem Bezirksamt bekannt. Um weiteren Konflikten zwischen Gewerbe- und Wohngebiet vorzubeugen, sollten entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung

Abwägung zu 1.:

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist u. a. die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets. Zur langfristigen Sicherung der dort ansässigen Gewerbebetriebe werden hierbei auch untergeordnete Teilflächen der angrenzenden Parkanlage in das Baugebiet einbezogen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung angrenzender Gewerbegrundstücke wurden bereits einzelfallbezogene Regelungen getroffen, die eine Erweiterung der Gewerbegrundstücke und eine damit verbundene Standortsicherung der betreffenden Betriebe bewirkten, ohne die hiervon unmittelbar betroffene Parkanlage in ihrer Funktion wesentlich zu beeinträchtigen. In Anlehnung an die Grundstücke Warmensteinacher Straße 50 und 58, für die bereits eine nachträgliche Flächenerweiterung erfolgt ist, soll auch für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 52/54 und 56 eine Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich gesichert werden. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Abgrenzung des Baugebiets von der planungsrechtlich zu sichernden Grünfläche wird hierbei geringfügig korrigiert. Eine Verringerung des vorhandenen Mindestabstands des Gewerbegebiets zur nächst gelegenen Wohnbebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück, außerhalb des Plangebiets, ist hiermit nicht verbunden.

Auf der Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahmen ist im weiteren Verfahren das Erfordernis von Festsetzungen, die mit einer Einschränkung des Störungsgrades innerhalb des Gewerbegebiets sowie mit der Errichtung besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wozu auch passive Schallschutzmaßnahmen gehören, zu prüfen. Ggf. bedarf es des Nachweises der Wohngebietsverträglichkeit durch den Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Abwägung zu 2. bis 8.:

Die Festsetzung einer Grünfläche zwischen dem betreffenden Grundstück und dem Gewerbegebiet wird weiterverfolgt. Im Interesse der Planklarheit wird allerdings die Zweckbestimmung zugunsten einer „Öffentlichen (naturnahen) Parkanlage“ geändert. Hierdurch wird zugleich klargestellt, dass die Anlage eines Spielplatzes weder vorrangig vorgesehen noch finanziell abgesichert ist. Die grundsätzliche Möglichkeit der Errichtung untergeordneter Spielflächen wird hierdurch nicht berührt.

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist u. a. die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gewerbegebiets. Zur langfristigen Sicherung der dort ansässigen Gewerbebetriebe werden hierbei auch untergeordnete Teilflächen der angrenzenden Parkanlage in das Baugebiet einbezogen. Eine Verringerung des vorhandenen Mindestabstands des Gewerbegebiets zur nächst gelegenen Wohnbebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück, außerhalb des Plangebiets, ist hiermit nicht verbunden. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Ein Erfordernis zur Vergrößerung des Abstands der Baugrenze zur Grünanlage von 3,0 m auf 5,0 m wird nicht gesehen.

Das grundsätzliche Ziel zur Schaffung flächenreduzierender, mehrgeschossiger Bauformen im Gewerbegebiet wird weiterverfolgt. Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine Reduzierung der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse sowie eine hiermit verbundene Reduzierung der GFZ von 1,6 auf 1,2 im weiteren Verfahren zu prüfen. Hiervon ausgenommen sind Gewerbegrundstücke, auf denen bereits ein höheres Nutzungsmaß realisiert bzw. genehmigt wurde. Im Übrigen sind im Plangebiet bereits mehrere Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m vorhanden. Es ist nicht ersichtlich, dass dies zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes geführt hat.

Bezüglich einer vorgeschlagenen Einschränkung des Störungsgrades innerhalb des Gewerbegebiets sowie besonderer Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wozu auch passive Schallschutzmaßnahmen gehören, ist auf der Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen, ob diesbezügliche Festsetzungen erforderlich bzw. möglich sind. Über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie dem weiteren Untersuchungsbedarf ist im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu entscheiden.

Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens:

Die grundsätzlichen Planungsziele zur Sicherung eines Gewerbegebiets sowie von Grünflächen werden weiterverfolgt. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist zunächst festzuhalten, dass keine grundsätzlichen Änderungen des bisherigen Konzeptes notwendig werden.

Kleinteilige Änderungen ergeben sich in Hinblick auf

- die Zweckbestimmung der geplanten Grünfläche („Öffentliche (naturnahe) Parkanlage“ statt „Parkanlage mit Spielplatz“),
- einer Korrektur der Baugebietsabgrenzung für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 52/56 (s. Pkt. d, Abwägung zu 1.) .

Das Nutzungsmaß des geplanten Gewerbegebiets (bisher: max. 3 Vollgeschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,6) ist in Hinblick auf eine mögliche Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse von III auf II sowie der GFZ von 1,6 auf 1,2 zu überprüfen (s. Pkt. d, Abwägung zu 2. bis 8.) .

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Belange geltend gemacht, die eine Überprüfung der Planungsziele im weiteren Verfahren erfordern. Über Umfang und Detaillierungsgrad der hierbei erforderlichen Umweltprüfung sowie über den weiteren Untersuchungsbedarf ist im Ergebnis der parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten frühzeitigen Behördenbeteiligung zu entscheiden (s. Pkt. d. Abwägung zu 2. bis 8.) .

Anlage 4: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262a

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Untere Denkmalschutzbehörde;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung;
- Bezirksamt Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Grün- und Freiflächen, SGA I;
- Bezirksamt Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Tiefbau, SGA II;
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde, Ord I SVB;
- Bezirksamt Neukölln, Jugendamt / Jugendhilfe, JugPlan;
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt;
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5.21;
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGeSi), Referat IA;
- Verkehrslenkung Berlin, VLB B;
- Handwerkskammer Berlin;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt, LDA 24;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B.

Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, GesHyg 104 vom 07.05.2013;
- Berliner Verkehrsbetriebe, Zentrale Leitungsverwaltung, VBI-BA 22 vom 02.05.2013;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C 2 vom 22.05.2013;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I E / I E 2 vom 06.06.2013;
- Berliner Feuerwehr, FIMM 1 vom 06.06.2013.

Anregungen und Hinweise erfolgten von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im BA Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 3/ I 1/ I 4 vom 03.06.2013;
- Bezirksamt Neukölln, Facility Management, OM 2 vom 14.05.2013;
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe, VOR 30 vom 27.05.2013;
- Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau, GI-G/Pa vom 29.05.2013;
- Industrie- und Handelskammer, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung vom 03.06.2013;
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co. KG vom 14.05.2013;
- Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Berlin vom 29.05.2013;
- Vattenfall Europe Wärme AG vom 08.05.2013;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; I B 17 vom 06.05.2013;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II D 25 vom 21.05.2013;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31 vom 22.05.2013;

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 22.05.2013;
- Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13 vom 12.06.2013.

Anregungen und Hinweise wurden insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des FNP,
- Immissionsschutz,
- Naturschutz,
- Altlasten,
- Niederschlagswasser,
- Wirtschaftliche / Betriebliche Belange,
- Leitungsanlagen,
- Straßenreinigung,
- Haushaltsrechtliche Auswirkungen.

Fazit des Abwägungsergebnisses / weiteres Verfahren:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führt zu einer grundsätzlichen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-262a (jetzt: XIV-262aa):

Hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung ist nunmehr die Festsetzung eines Mischgebiets (zuvor: Allgemeines Wohngebiet WA2), eines eingeschränkten Gewerbegebiets (zuvor: Mischgebiet MI2) sowie eines Gewerbegebiets ohne Zulässigkeitseinschränkungen (GE2) vorgesehen.

Grundsätzliche Änderungen des aufgestellten Bebauungsplanentwurfs XIV-262ab sind hiermit nicht verbunden.

Weitere Änderungen bzw. Konkretisierungen ergeben sich hinsichtlich

- der Lagebestimmung der geplanten privaten Verkehrsfläche (Weiterverfolgung der Variante 2),
- der Konkretisierung der Planungsziele für das Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 (Weiterverfolgung der Variante 2 mit Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen)
- der Geltungsbereichsteilung entlang der Warmensteinacher Straße auf Grund der unterschiedlichen Konfliktlage der Teilgebiete in die Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab (im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits erfolgt) sowie
- der Verfahrensumstellung (§ 13a BauGB, bereits erfolgt).

Vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-262aa und Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bedarf es einer förmlichen Beschlussfassung über die Planinhaltsänderung.

Die Begründung der Bebauungsplanentwürfe XIV-262aa und XIV-262ab wird um die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelten Hinweise ergänzt.

Im Einzelnen wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Stellungnahmen abgegeben und werden im Rahmen der Abwägung wie folgt berücksichtigt:

1. Umwelt- und Naturschutzamt – Um Nat II 3 / Um Nat I 1 / Um Nat I 4 – vom 03.06.2013:

Bereiche Anlagenbezogener Umweltschutz und Bodenschutz

1.1 Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262a umfasst vorwiegend kleinteilig parzellierte Grundstücke. Im Plangebiet befinden sich Geschosswohnbauten, Einfamilienhäuser, ein Gartenbaubetrieb, Gewerbebetriebe und ein Gemeinbedarfsstandort. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohngebieten hat sich eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes soll die vorhandene Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden. Dadurch sollen konfliktminimierende Nutzungsübergänge zu den angrenzenden Gewerbe- und Wohngebieten geschaffen werden.

Die Grundstücke Warmensteinacher Straße 35 und Heawererweg 32/38, 42 sowie die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A, 44 und 46 werden als Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um vorbeugend hiermit verbundene mögliche Spannungen auszuschließen.

Die Grundstücke Warmensteinacher Straße 39 und 48 sowie Haewererweg 40 und 44 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 wird als allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt.

Immissionsschutz:

Durch die Festsetzung des Grundstücks Töpchiner Weg 44, 48 zum allgemeinen Wohngebiet (unbebaut) können Konflikte entstehen. In nicht ausreichender Entfernung befinden sich in der Warmensteinacher Straße 48 die Lackiererei „L. Schulte u. Co. GmbH“ (ca. 60 - 70 m) sowie in der Warmensteinacher Straße 46 der Tischlereibetrieb „Herbert Rust“ (ca. 30 - 40 m). Wegen des Umfangs der emittierten lösemittelhaltigen Abluftmengen, insbesondere auch aus den diffusen Quellen, wird bei Lackierereien ein Schutzabstand von 200 m empfohlen.

Bei Tischlereien werden u.a. zur Bearbeitung geräuschintensive Maschinen eingesetzt, ein Schutzabstand von 100 Meter wird empfohlen. Diese Betriebe arbeiten in der Regel einschichtig.

Auf Grund der für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände, sollte das Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 zur Konfliktminimierung nur als Mischgebiet festgesetzt werden.

Bei Neuansiedlung von Betrieben im Planungsgebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten zu sichern, das am Standort belästigungsfrei gearbeitet werden kann. Die in der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und die entsprechenden Maximalpegel dürfen bei der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 1.1:

Kenntnisnahme. Das Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 ist bereits im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf Grund der bestehenden Konfliktlage sowie der derzeitigen Eigentumsverhältnisse wird allerdings dem Vorschlag gefolgt und das Grundstück nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Übrigen erfolgt zugleich eine Änderung der beabsichtigten Baugebietsausweisungen im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa. Die bestehenden Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 46 und 48 werden hierbei durch die Festsetzung von Gewerbegebieten weitgehend planungsrechtlich gesichert, mögliche Konflikte durch eine heranrückende Wohnbebauung – im Falle einer ursprünglich vorgese-

henen Festsetzung als Mischgebiet (MI2) für die Grundstücke Warmensteinacher Straße 42A/46 – werden hierdurch vermieden. Durch eine Änderung bzw. Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 werden mögliche Konflikte ebenfalls minimiert.

Im Übrigen beträgt der Abstand des durch eine Lackiererei genutzten Grundstücks Warmensteinacher Straße 48 zur nächstgelegenen Wohnbebauung bereits im Bestand weniger als 50 m, durch die geplante Festsetzung eines Mischgebiets auf dem Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 sowie der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche wird kein Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet ermöglicht.

Änderungen des jetzigen Bebauungsplanentwurfs XIV-262ab sind hiermit nicht verbunden.

1.2 Naturschutz

Dem Bauvorhaben stehen auf Grund der Ortsbesichtigung keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen. Ein Umweltprüfungsbericht sollte noch nachgereicht werden.

Ausnahmegenehmigungen zum Fällen geschützter Bäume werden auf Antrag in dem zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Umfang erteilt. Die Bäume sind vor ihrer Fällung von einer nachweislich fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Abs. 1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG). Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Fälltermin vorzulegen.

Hinweis:

Den Bebauungsplanentwurf des Grundstücks Töpchiner Weg 44-48 können wir nicht befürworten. Seit über 30 Jahren ist ein privater Ponyhof dort ansässig. Es handelt sich hier um eine „Freizeit- und Erholungsstätte“ für Jugendliche. Also einen zentralen Ort, an dem Kinder und Heranwachsende sinnvoll ihre Freizeit gestalten können.

Da es sich um ein Mischgebiet handelt, sollte der Freizeit- und Erholungsbereich unbedingt erhalten bleiben, also Schaffung von konfliktminimierenden Nutzungsübergängen. Die unmittelbaren Nachbarn fühlen sich nicht belästigt und stimmen ebenfalls der Erhaltung zu.

Bei der weiteren Planung sollten auch diese sozialen Gründe unbedingt mit berücksichtigt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 1.2:

Kenntnisnahme. Ein Umweltbericht ist auf Grund der Verfahrensumstellung für die jetzigen Bebauungspläne XIV-262aa und XIV-262ab auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die mögliche Beantragung von Fällgenehmigungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Die Begründung wird in diesem Zusammenhang um den Hinweis auf das Erfordernis näherer artenschutzrechtlicher Untersuchungen ergänzt.

Ein Erhalt des auf dem Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 ansässigen Ponyhofs ist nicht planerisches Ziel des Bebauungsplans XIV-262a (jetzt: XIV-262aa). Zudem besteht für dieses Grundstück bereits Baurecht. Das Grundstück wurde entsprechend an den Liegenschaftsfonds Berlin zum Zweck der Vermarktung übertragen.

1.3 Altlasten

Altlasteneinschätzung - Stand Mai 2013:

Für den Planungsbereich liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Im Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Untersuchungsergebnisse zu Boden oder Grundwasser vor. Im nordwestlichen Planungsbereich befindet sich ein Sandpfuhl (s. Plan).

Pfuhle wurden früher häufig mit Abfällen verfüllt. Über eine mögliche Verfüllung des genannten Pfuhles gibt es keine Erkenntnisse.

Vorsorgender Bodenschutz:

In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas über FIS-Broker) ist der B-Planbereich zum Teil als Vorrang 1, zum Teil als Vorrang 3 und als Unerheblichkeitsbereich ausgewiesen (s. Ausdruck aus FIS-Broker). Daher sind die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu gewährleisten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 1.3:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die Angaben zur Altlasteneinschätzung und zum Vorsorgenden Bodenschutz ergänzt. Eine Verfüllung des Sandpfuhls auf dem Grundstück Töpchiner Weg 44, 48 ist im weiteren Verfahren zu prüfen; der Hinweis wird an den Liegenschaftsfonds, als Eigentümer des Grundstücks, weitergegeben.

2. SE Facility Management – OM 2 – vom 14.05.2013:

Gegen die weitere Durchführung des Verfahrens werden aus grundstücksrelevanter Sicht keine Einwände geltend gemacht.

Mit der geplanten Festsetzung des B-Plans werden indes (positive) haushaltsrechtliche Auswirkungen greifen, die der Begründung nicht zu entnehmen sind. Bedingt durch die Reduzierung der öffentlichen Parkanlage entstehen Arrondierungsflächen für die Gewerbebetriebe. Die Pflege- und Unterhaltungskosten der Fachabteilung (SGA) verringern sich und durch mögliche Vermarktungen dieser Flächen können Verkaufserlöse für das Land Berlin vereinnahmt werden.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Berliner Stadtreinigung –VOR 30 – vom 27.05.2013:

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

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 3.1:

Kenntnisnahme.

3.2 Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch berücksichtigt werden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußeren Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten gerade in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsgemäßen (einschließlich winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 3.2:

Kenntnisnahme. Dies betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.

4. Berliner Wasserbetriebe – GI/G/Pa – vom 29.05.2013:

4.1 Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Für geplante private Verkehrsflächen ist ein Leitungsrecht vorzusehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 4.1:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Festsetzung von einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden privaten Verkehrsfläche im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanentwurfs XIV-262ab ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

4.2 Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 4.2:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4.3 Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen auf Grund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für eine Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 4.3:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4.4 Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 4.4:

Kenntnisnahme.

4.5 Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Im Bereich Töpchiner Weg Ecke Warmensteinacher Straße befinden sich in der privaten Verkehrsfläche Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Alle Anlagen unseres Unternehmens, welche sich im nichtöffentlichen Straßenland befinden, sind zu sichern. Diese Anlagen / Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden.

Wir prüfen bzw. bearbeiten zur Zeit die Sicherung unserer vorhandenen Anlagen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 4.5:

Kenntnisnahme. Für die betreffende, derzeit öffentlich gewidmete Fläche des Töpchiner Wegs im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung mittels Baulast vorgesehen. Weitergehende privatrechtliche Sicherungsmaßnahmen sind ggf. im Rahmen eines Entwidmungsverfahrens durch den Baulastträger zu prüfen. Im Übrigen sind die Einteilung und Bepflanzung der privaten Verkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs XIV-262aa wird entsprechend ergänzt.

4.6 Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Es wird gebeten, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 4.6:

Kenntnisnahme. Dies betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.

5. Industrie- und Handelskammer vom 03.06.2013

Nach Rücksprache mit einem Unternehmen vor Ort (Warmensteinacher Straße 48) scheint es Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen baulichen Anlagen (Baugenehmigung, aus den Jahren 2000 und 2012) und den festgesetzten Baugrenzen und der GRZ und GFZ zu geben. Wir möchten Sie bitten, die Baugrenzen entsprechend anzupassen und auch die GRZ und GFZ entsprechend festzusetzen. Aus unserer Sicht ist nicht ersichtlich, warum die GFZ für die angrenzenden Pläne XIV-262a und b abweichend festgesetzt wird. Im B-Plan XIV-262a sollte die gleiche GFZ möglich sein (Gleichbehandlung).

Wir haben die schriftlichen Unterlagen zu den Anmerkungen des Unternehmens beigelegt und bitten Sie, sich mit Herrn Wunsch in Kontakt zu setzen. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Hierzu folgende E-Mail des Unternehmens:

Zu Ihrer Information habe ich Ihnen einmal den aktuellen Lageplan beigelegt. Setzt man jetzt die bereits vorhandenen Bauten in den „alten“ Lageplan ein, stellt man relativ zügig fest, dass die dort eingezeichnete, geplante Baugrenze, so nicht mehr möglich ist.

Es fehlen in diesem „alten“ Lageplan unsere Anbauten aus dem Jahr 2000 und 2012. Diese sind insgesamt 30 m breit und 50 m lang.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Baugrenzen werden entsprechend der im Jahr 2012 vorgenommenen baulichen Erweiterung auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 48 angepasst, die Abstände zur westlichen Grundstücksgrenze reduzieren sich hierdurch von 5,0 m auf 3,0 m. Eine Änderung des Nutzungsmaßes ist damit nicht verbunden. Eine Anpassung an den angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-262b findet insoweit statt, dass das dortige Nutzungsmaß auf Grund von Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf das geplante Nut-

zungsmaß für das Grundstück Warmensteinacher Straße 48 weitgehend reduziert wird; ausgenommen hiervon ist lediglich ein Gewerbegrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262b, für das diese Nutzungsmaße bereits überschritten werden. Im Übrigen obliegt die Übernahme in das Liegenschaftskataster - zur Aktualisierung der Planunterlage - dem Bauherrn bzw. dem Unternehmen.

6.1 Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 29.05.2013:

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

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. ...

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Im Falle einer baulichen Erweiterung innerhalb des geplanten Gewerbegebiets auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 42A/46 ist ggf. Vorsorge für eine Verlegung der im Töpchiner Weg verlaufenden, vorhandenen Leitung zu treffen durch eine entsprechende privatrechtliche Regelung zwischen Bauherrn und Netzbetreiber. Dies bedarf der Klärung im weiteren Verfahren vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

6.2 Vattenfall Europe Wärme AG vom 08.05.2013:

Der oben genannte Bebauungsplan wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft. In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

7. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 24.10.2011:

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt u. a. namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG.

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

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB,

so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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

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

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

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

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Leitungen liegen innerhalb der derzeitigen und zukünftigen Straßenverkehrsflächen der Warmensteinacher Straße. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I B 17 – vom 6.5.2013:

8.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Beide Entwurfsvarianten zum B-Plan XIV-262a sind im Sinne einer Präzisierung aus dem FNP entwickelbar. Der im FNP dargestellte übergeordnete Grünzug wird z. T. durch Pflanzbindungen umgesetzt, was als Präzisierung der Planungsziele des FNP zu bewerten ist.

Nachrichtlich weisen wir noch darauf hin, im Begründungstext unter Pkt. 3.2 das FNP-Zitat zu aktualisieren und die Grundstücksbezeichnungen zu überprüfen (insbes. in der gewerblichen Baufläche).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 8.1:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. aktualisiert.

8.2 Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 8.2:

Kenntnisnahme.

9. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – IV A 11 – vom 22.5.2013:

Die mit dem Planverfahren beabsichtigte Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des o.g. B-Planverfahrens wird aus wirtschaftspolitischer Sicht grundsätzlich begrüßt.

Hierbei muss jedoch sichergestellt sein, dass die im Geltungsbereich ansässigen Betriebe mit der beabsichtigten Festsetzung eines „Gewerbegebietes für nur solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ – vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2 – auch tatsächlich nicht in ihren betrieblichen Abläufen eingeschränkt bzw. behindert werden. Konkret gilt das insbesondere für den ansässigen Betrieb Fa. ... , Industrielackiererei / Pulverbeschichtungen.

Das angrenzende Grundstück Warmensteinacher Straße 46 soll hingegen als festgesetzt werden. Dies ist unverständlich, wird die Fläche doch durch die Fa. ..., Bau- und Möbeltischlerei genutzt. Entsprechend sollte auch hier eine Festsetzung als GE erfolgen.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Nach erneuter Prüfung der Bestandssituation werden die geplanten Festsetzungen geändert, durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets ohne Zulässigkeitsbeschränkungen für das Grundstück Warmensteinacher Straße 48 sowie für Teilflächen des Grundstücks Warmensteinacher Straße 46 werden die vorhandenen Gewerbebetriebe weitgehend planungsrechtlich gesichert. Richtig zu stellen ist, dass für das Grundstück Warmensteinacher Straße 46 ursprünglich keine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, sondern eines Mischgebiets vorgesehen war.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II D 25 – vom 21.5.2013:

Zu dem o.g. B-Plan-Entwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D) wie folgt Stellung:

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf den Grundstücken ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers anzustreben. Sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird, können Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Zone versickert werden.

Hierzu Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die geplanten Festsetzungen stehen einer Versickerung auf den Grundstücken nicht grundsätzlich entgegen.

11. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 – vom 22.5.2013:

11.1 Der vorliegende Planentwurf berührt nicht die Belange der Aktionsplanung zur Luftreinhaltung. Gleichwohl ist im weiteren Verfahren die Betroffenheit hinsichtlich der vom Verkehr verursachten Immissionen zu ermitteln und darzustellen. Dabei kann die Erschließungsfunktion für angrenzende Gewerbegebiete der Warmensteinacher Straße von Bedeutung sein.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 11.1:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die diesbezüglichen Bestandsdaten des Umweltatlas zur Luftreinhaltung ergänzt. Ein darüber hinausgehendes Ermittlungserfordernis wird auf Grund der Bestandssituation sowie der weitgehend bestandsbezogenen Festsetzungen nicht gesehen.

11.2 Lärm

Für diesen Abschnitt der Warmensteinacher Straße ist hinsichtlich Verkehrslärm die Belastungssituation zu ermitteln, da einerseits keine Lärmdaten vorliegen, die anhand der tatsächlichen Verkehrsbelastung berechnet wurden, andererseits aufgrund der örtlichen Verbindungsfunktion zwischen Marienfelder Chaussee und dem Straßenzug Gerlinger Straße / Töpchiner Weg Erschließungs- und „Schleichverkehr“ im Nebennetz zu erwarten sind.

Dies gilt insbesondere für die WA, MI 1 und MI 2 Flächen, um festzustellen, inwieweit planungsrechtliche Regelungen notwendig werden, gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Dabei sollten die Zielwerte der Stufe 2 des Lärmaktionsplans (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 11.2:

Kenntnisnahme. Eine Ermittlung relevanter Verkehrslärmdaten erfolgt im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren XIV-156-1. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Zielwerte der Stufe 2 für die geplanten Mischgebiete nicht überschritten werden.

11.3 Außerhalb der Zuständigkeit zu Gewerbelärm

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage führt in Anlehnung an die DIN 18005 zu einem gemäß TA Lärm gegenüber den Gewerbeansiedlungen geltend zu machenden Schutzanspruch, der aktuell nicht eingehalten wird. Dadurch können sich Einschränkungen für die im Gewerbegebiet angesiedelten Gewerbetreibenden ergeben. Dabei ist die vorliegende unmittelbare Nachbarschaft ein besonderes Problem. Besser wäre die Ausweisung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche, deren prinzipielle Nutzung wie in einem Park sein kann. Die Nutzer hätten aber keinen Anspruch auf Lärmschutz. Es besteht sonst die Gefahr, dass ein Konflikt geschaffen wird, den man auch vermeiden könnte, ohne dass die Nutzung der Fläche beschränkt wird.

Durch die Festsetzung von Mischgebiet in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbegebieten auf Flächen, die zuvor als Gewerbegebiet anzusehen waren sowie die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in relativ geringem Abstand zu Gewerbeflächen auf Flächen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienten, kann dazu führen, dass in die Rechte der bestehenden Gewerbebetriebe eingegriffen wird bzw. Konflikte durch die vorhandenen Geräuschemissionen an der zukünftigen Bebauung geschaffen werden.

Im Interesse der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist daher dringend zu empfehlen, eine Schalltechnische Untersuchung durchführen zu lassen, die die aktuellen Geräuschemissionen untersucht und die Geräuschmissionen an den sensiblen Nutzungen in den als Misch- bzw. Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ermittelt.

Um die Entwicklung der Gewerbebetriebe nicht einzuschränken sind in diesem Gutachten ggf. auch Planungen für die zukünftige Entwicklung der Betriebe zu berücksichtigen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 11.3:

Kenntnisnahme. Die geplante Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ entspricht dem planerischen Ziel, die bestehende öffentliche Grünfläche planungsrechtlich zu sichern und mögliche Konflikte zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen zu minimieren. Die geplante Zweckbestimmung als „Öffentliche Parkanlage“ entspricht hierbei sowohl dem planerischen Ziel als auch der Festsetzungssystematik von Grünflächen im Land Berlin. Im Übrigen würde die vorgeschlagene Änderung der Zweckbestimmung aus bezirklicher Sicht einen unzulässigen Etikettenschwindel darstellen, aus dem sich demzufolge auch keine geringeren Schutzansprüche ableiten lassen. Dem Vorschlag einer Änderung der Zweckbestimmung wird daher nicht gefolgt.

12. Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 – vom 12.6.2013:

12.1 An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 12.1:

Kenntnisnahme.

12.2 Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat):

Wie ich dem Entwurf des Bebauungsplans entnommen habe, enthält dieser keinerlei Aussagen über die haushaltsmäßigen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen.

Vor weiterer Konkretisierung der Planung und Begründung von Bindungswirkungen sind daher die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten und die Sicherung der Finanzierung zwingend erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen sind, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff. BauGB).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung zu 12.2:

Kenntnisnahme. Bindungswirkungen zu Lasten des Landes Berlin sind mit den geplanten Festsetzungen nicht verbunden (vgl. auch Stellungnahme 2), die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Senatsverwaltung für Finanzen wird im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

Anlage 5: Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Untere Denkmalschutzbehörde;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung;
- Bezirksamt Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Tiefbau, SGA II;
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde, Ord I SVB;
- Bezirksamt Neukölln, Jugendamt / Jugendhilfe, JugPlan;
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt;
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGet-Si), Referat IA;
- Verkehrslenkung Berlin, VLB B;
- Handwerkskammer Berlin;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt, LDA 24;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VII B

Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17, vom 07.05.2013;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X C 2, vom 22.05.2013;
- Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, GesHyg 104, vom 07.05.2013;
- Berliner Feuerwehr, FIMM 1, vom 06.06.2013.

Anregungen und Hinweise erfolgten von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im BA Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 3/ I 1/ I 4, vom 30.05.2013;
- Bezirksamt Neukölln, Facility Management, OM 2, vom 28.05.2013;
- Bezirksamt Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Grün- und Freiflächen, SGA I, vom 27.05.2013
- Berliner Stadtreinigung, VOR 30, vom 27.05.2013;
- Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau, GI-G/Pa, vom 29.05.2013;
- Industrie- und Handelskammer, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung, vom 03.06.2013;
- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 23.05.13
- Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Berlin, vom 30.05.2013;
- Vattenfall Europe Wärme AG vom 28.05.2013;
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG. vom 16.05.2013
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 5.21, vom 28.05.2013
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, II D 25, vom 21.05.2013:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, vom 23.05.2013;
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 22.05.2013;
- Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13, vom 29.05.2013.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I E / I E 2, vom 04.06.2013.

Anregungen und Hinweise wurden insbesondere zu folgenden Themenbereichen vorgebracht:

- Immissionsschutz,
- Altlasten,
- Öffentliche Grünfläche,
- Wirtschaftliche / Betriebliche Belange,
- Leitungsanlagen,
- Niederschlagswasser,
- Straßenreinigung,
- Haushaltsrechtliche Auswirkungen.

Fazit des Abwägungsergebnisses / weiteres Verfahren:

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führte nicht zu einer Änderung der Planungsziele. Änderungen des Bebauungsplanentwurfes XIV-262b erfolgten in Bezug auf:

Art der zulässigen Nutzungen

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme: Verkaufsflächen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind) und Tankstellen

Öffentliche Grünfläche

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ (bisher: „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“.

Grundsätzliche Änderungen des aufgestellten Bebauungsplanentwurfs XIV-262b sind hiermit nicht verbunden.

Weitere Änderungen bzw. Konkretisierungen ergaben sich aus:

- der Zusammenlegung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XIV-262b und XIV-262aa sowie der Herausnahme des Grundstücks Töpchiner Weg 44/48 aus dem geänderten Geltungsbereich,
- der Überprüfung der Nutzungsmaße sowie der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich.

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes XIV-262b wird um die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußerten relevanten Hinweise zu den Bebauungsplanentwürfen XIV-262a und XIV-262b ergänzt und fortgeschrieben.

Im Einzelnen wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf XIV-262b folgende Stellungnahmen abgegeben und werden im Rahmen der Abwägung wie folgt berücksichtigt:

1. Umwelt- und Naturschutzamt – Um Nat II 3 / Um Nat I 1 / Um Nat I 4 – vom 30.05.2013

Bereiche Anlagenbezogener Umweltschutz, Naturschutz und Bodenschutz

1.1 Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Vorhaben:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-262b umfasst ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke westlich der Warmensteinacher Straße sowie westlich angrenzende Grünflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-262b soll die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbestandortes sowie die Schaffung konfliktminimierender Nutzungsübergänge verfolgt werden. Wesentlicher Planinhalt ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ mit Spielplatz.

Immissionsschutz:

Vom westlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebiet gingen in den letzten Jahren sehr häufig Beschwerden über störende Lärmbelästigungen zur Nachtzeit im Umwelt- und Naturschutzamt ein. Besonders in der warmen Jahreszeit sind die störenden Außengeräusche relevant, hervorgerufen durch Rückkühleinrichtungen der Kälte- und Klimaanlage. Auch die Beladung der Lkws erfolgte in der Nacht und in den frühen Morgenstunden und wurde durch die Anwohner als störend wahrgenommen. Die Abstände zwischen der Wohnbebauung (allg. Wohngebiet) und dem Gewerbegebiet sind für sämtliche Arbeiten zur Nachtzeit nicht ausreichend. Das Wohngebiet ist sonst sehr ruhig gelegen.

Um hier konfliktminimierend zu Planen und weiteren Beschwerden entgegen zu wirken, sollte im Bebauungsplanentwurf XIV-262b textlich festgesetzt werden, dass sämtliche Arbeiten zur Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen im Plangebiet, aufgrund der geringen Schutzabstände (70 m bis 80 m) zur Wohnbebauung, zukünftig nicht zulässig sind.

Bei einer Neuansiedlung von Betrieben im Planungsgebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Vorfeld zu sichern, dass am Standort belästigungsfrei produziert werden kann. Die in der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und die entsprechenden Maximalpegel dürfen bei der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Anregung zur Festsetzung von Betriebszeiten wird nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften getroffen werden. Unzulässig sind Festsetzungen zu Betriebszeiten und -abläufen. Solche Auflagen können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt oder vertraglich vereinbart werden. Einer entsprechenden Regelung im Bebauungsplan fehlt die planungsrechtliche Grundlage. Zumal, wenn es sich, wie hier, um zugelassene Nutzungen handelt.

Die in der Vergangenheit gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt geäußerten Beschwerden bezogen sich auf einen Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-262b. Durch die Umsetzung konkreter Maßnahmen konnte die Situation für die benachbarte Wohnbebauung nachweislich verbessert werden (Überwachungsmessung). Bezogen auf den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen des Plangebietes und der näheren Umgebung Teil einer Gemengelage sind, in welcher die für das Wohnen geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden können, soweit dies nach der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme geboten erscheint.

Das Plangebiet ist durch eine geringe Fluktuation gekennzeichnet, die Unternehmen sind bereits seit vielen Jahren / Jahrzehnten ansässig. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll daher auf planerische Regelungen / Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplanentwurf XIV-262b verzichtet werden. Zurzeit nicht absehbare Lärmschutzkonflikte, z.B. bei Nutzungsänderung, sollen im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bewältigt werden. Eine Konfliktverlagerung auf die Zulassungsebene ist hier möglich, da bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen. Gemäß § 69 BauO Bln sind mit dem Bauantrag alle für die Beurteilung eines Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen einzureichen. Das schließt auch die Erstellung von Lärmgutachten ein. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO können in Baugebieten allgemein zulässige Nutzungen unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

Um dennoch konfliktminimierend in Bezug auf zukünftige Nutzungen zu wirken, sollen im Bebauungsplanentwurf verkehrsanziehende Nutzungen, wie Einzelhandel und Tankstellen, ausgeschlossen werden. Auf den bislang nicht oder nur geringfügig bebauten Grundstücken Warmensteinacher Straße 42A, 44, 46 tlw. sollen nur Anlagen und Betriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sollen den Betrieben nur in beschränktem Umfang Erweiterungspotenziale eingeräumt werden.

1.2 Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes wird keine Zuständigkeit gesehen, da hier öffentliches Grün vorliegt.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

1.3 Altlasten

Für den Planungsbereich liegt ein Eintrag für das Grundstück Gerlinger Straße 50 im Bodenbelastungskataster unter der BBK Nr. 10241 vor. Auf diesem Grundstück befand sich ein Betrieb zur Herstellung für Papier und Pappe. Seit 2005 befindet sich ein Betrieb für Zerspantechnik auf dem Grundstück.

Es liegen keine Untersuchungsergebnisse zu Boden oder Grundwasser vor.

Vorsorgender Bodenschutz:

In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas über FIS-Broker) ist der B-Planbereich zum Teil als Vorrang 1, zum Teil als Vorrang 3 und als Unerheblichkeitsbereich ausgewiesen. Daher sind die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes zu gewährleisten.

Planung sensibler Nutzung:

Für die Errichtung von Spielanlagen im Bereich der geplanten Grünanlagen sollten vorsorglich (nach Schaffung der Planungsfläche) Bodenuntersuchungen nach der Bundesbodenschutzverordnung vorgenommen werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. In der Begründung und im Umweltbericht werden die Aussagen zum Altlastenverdacht ergänzt. Die Aufnahme des Grundstücks Gerlinger Straße 50 in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der Branchenzugehörigkeit eines seinerzeit ansässigen Unternehmens (Papierverarbeitung und -herstellung). Konkrete Anhaltspunkte für eine tatsächliche Belastung liegen dem Umweltamt nicht vor. Das Grundstück ist zu 50 % durch ein Gebäude überbaut. Die übrigen Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der Flächen vor dem Gebäude und schmalen Streifen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen vollständig versiegelt. Das Grundstück wird im Bestand bereits gewerblich genutzt und soll auch zukünftig weiter gewerblich genutzt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht damit keine Nutzungen vor, die weitergehende Untersuchungen erforderlich machen. Die allgemeinen Anforde-

rungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der (Wohn- und) Arbeitsbevölkerung sind gewahrt. Wenn dem nicht so wäre, müssten bereits gegenwärtig durch das Umweltamt Untersuchungen durchgeführt und Auflagen erteilt werden.

Auf die Belange des vorbeugenden Bodenschutzes wird im Umweltbericht hingewiesen.

Die Errichtung von Spielanlagen innerhalb der öffentlichen Parkanlage ist nicht beabsichtigt (s. hierzu Stellungnahme SGA I vom 27.05.2013). Die Zweckbestimmung soll entsprechend in „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ geändert werden. Ein Erfordernis von Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht gesehen. Der Hinweis wird an das Straßen- und Grünflächenamt weitergegeben.

2. SE Facility Management – OM 2 – vom 28.05.2013

Gegen die weitere Durchführung des Verfahrens werden aus grundstücksrelevanter Sicht keine Einwände geltend gemacht.

Mit der geplanten Festsetzung des B-Plans werden haushaltsrechtliche Auswirkungen greifen, die der Begründung nicht zu entnehmen sind. Bedingt durch die Reduzierung der öffentlichen Parkanlage entstehen Arrondierungsflächen für die Gewerbebetriebe. Die Pflege- und Unterhaltungskosten der Fachabteilung (SGA) verringern sich und durch mögliche Vermarktungen dieser Flächen können Verkaufserlöse bzw. bei Erweiterung der Erbbaurechte ein weiterer Erbbauzins für das Land Berlin vereinnahmt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Bezirksamt Neukölln, Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt, Grün- und Freiflächen, SGA I, vom 27.05.2013

Die Festsetzung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ entspricht nicht den Intentionen des Fachbereiches Grün- und Freiflächen. Es wird von einer auch zukünftig weitgehend naturnahen Entwicklung des dortigen Grünzuges ohne intensive Nutzungsbereiche ausgegangen. Die Anlage eines Spielbereiches ist unsererseits nicht vorgesehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Zweckbestimmung wird in „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ geändert.

4. Berliner Stadtreinigung –VOR 30 – vom 27.05.2013

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

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.

Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein.

Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für die zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußeren Breite von 1,70 m gewährleistet wird.

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten gerade in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen.

In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsgemäßen (einschließlich winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin.

Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Dies betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.

5. Berliner Wasserbetriebe – GI-G/Pa – vom 29.05.2013

Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen auf Grund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für eine Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Ein Abwägung ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Alle Anlagen des Unternehmens, welche sich im nichtöffentlichen Straßenland befinden, sind zu sichern. Diese Anlagen / Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die in den Plänen dargestellten Leitungen befinden sich vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Es wird gebeten, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.

6. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co. KG vom 16.05.2013

Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas GmbH.

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

Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.

Im Bereich der Gerlinger Straße liegen zwei Erdgas-Transportleitungen DN 600 (PN 40) 3 KA. Sie werden mit einem Betriebsdruck bis zu 40 bar betrieben. Es gilt Lebensgefahr, wenn diese Hochdruck-Gasleitungen beschädigt werden. Diese Hochdruck-Gasleitungen unterliegen besonderen Sicherheitsbestimmungen. Es wird um Beachtung gebeten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Leitungsbestände befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bebauungsplanentwurf trifft keine Regelungen für die öffentlichen Verkehrsflächen. Im Begründungstext wird auf den Leitungsbestand hingewiesen.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

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

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die vorhandenen Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Weitergehende Maßnahmen sind im Bebauungsplanentwurf nicht erforderlich.

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

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die NBB ist am weiteren Planverfahren beteiligt.

7. Industrie- und Handelskammer vom 03.06.2013

Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung eines Gewerbegebietes, einer öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ sowie von Straßenverkehrsflächen werden keine Bedenken erhoben.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

8.1 Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 30.05.2013

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie zwei Netzstationen (N 2696 und N 2682) der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen ist beigelegt.

Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind zu beachten.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 50 und Gerlinger Straße 50 befinden sich an der Warmensteinacher Straße Netzverteilerstationen. Die Netzverteilerstationen befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitergehende Maßnahmen sind im Bebauungsplanentwurf nicht erforderlich.

8.2 Vattenfall Europe Wärme AG vom 28.05.2013

In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf bestehen keine Bedenken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

9. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 23.05.13

Stellungnahme Bereich Omnibus:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den zugestellten Planunterlagen bestehen keine Bedenken.

Vorsorglich wird auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienverkehr beeinträchtigen, wird bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.

10. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 28.05.2013

Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen; die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung wird auf die Mitteilung vom 23. März 2012 verwiesen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die zur Verfügung gestellt werden können, liegen der GL nicht vor.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

11. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung – IV A 11 – vom 22.05.2013

Die mit dem Planverfahren beabsichtigte Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planverfahrens wird aus wirtschaftspolitischer Sicht begrüßt.

Der vorgesehene Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Planverfahrens entspricht den Intentionen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung für eine handwerkliche und produktionsorientierte Nutzung innerhalb des künftigen Gewerbegebietes.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

12. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – II D 25 – vom 21.05.2013

Zu dem o. g. B-Plan-Entwurf nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. VIII D) wie folgt Stellung:

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf den Grundstücken ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers anzustreben. Sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird, können Niederschlagswasser von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Zone versickert werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die geplanten Festsetzungen stehen einer Versickerung auf den Grundstücken nicht entgegen.

13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IX C 31 – vom 23.05.2013

– Luft

Der vorliegende Planentwurf berührt nicht die Belange der Aktionsplanung zur Luftreinhaltung. Gleichwohl ist im weiteren Verfahren die Betroffenheit hinsichtlich der vom Verkehr verursachten Immissionen zu ermitteln und darzustellen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die diesbezüglichen Bestandsdaten des Umweltatlas zur Luftreinhaltung ergänzt. Ein darüber hinausgehendes Ermittlungserfordernis wird auf Grund der Bestandssituation sowie der weitgehend bestandsbezogenen Festsetzungen nicht gesehen.

– Lärm

Auch für den ausschließlich im GE-Gebiet liegenden Abschnitt der Warmensteinacher Straße ist hinsichtlich Verkehrslärm die Belastungssituation zu ermitteln. Für die Warmensteinacher Straße liegen keine Lärmdaten vor, die anhand der tatsächlichen Verkehrsbelastung berechnet wurden und den Erschließungs- und „Schleichverkehr“ im Nebennetz abbilden. Die Auswirkungen auf die anliegenden Gebiete mit Wohnnutzungen sollten dargestellt werden.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass im Begründungstext die vorliegenden Daten aus den Verkehrsstärkenkarten und dem Umweltatlas zum Thema Lärm ergänzt und in Bezug auf die Auswirkungen aus dem Gewerbegebiet herangezogen werden. Die aktuellen Verkehrsstärkenkarten 2009 der Verkehrslenkung Berlin enthalten Angaben zur Kfz- und Lkw-Belegung in der Warmensteinacher Straße und dem Haewererweg (mittlerweile für den Kfz-Verkehr unterbrochen). Da die Grundstücke im Plangebiet bereits 2009 bebaut und im Wesentlichen die gleichen Unternehmen ansässig waren, ist bis heute und auf absehbare Zeit nicht von einer erheblichen Veränderung des Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet auszugehen.

Eine Zu- und Abfahrt in das Plangebiet kann noch durch die Christian-Henkel-Straße erfolgen. Hier ist zu berücksichtigen, dass zur nördlich gelegenen Wohnbebauung bereits eine rd. 3 m durchgängige Lärmschutzwand errichtet wurde. Ein Schleichverkehr außerhalb dieser Straßen ist anhand des Ausbaustandards und der Netzwidestände nicht erkennbar.

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, besonders verkehrsanziehende Nutzungen, wie Einzelhandel und Tankstellen, durch textliche Festsetzung auszuschließen.

Eine Ermittlung relevanter Verkehrslärmdaten soll im Zusammenhang mit dem in unmittelbarer Nähe, zwischen Warmensteinacher Straße und Haewererweg, befindlichen Bebauungsverfahren XIV-262ab erfolgen. Nach Vorlage der Daten können diese zur Überprüfung herangezogen werden.

– Außerhalb der Zuständigkeit zu Gewerbelärm

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage führt in Anlehnung an die DIN 18005 zu einem gemäß TA Lärm gegenüber den Gewerbeansiedlungen geltend zu machenden Schutzanspruch, der aktuell nicht eingehalten wird. Dadurch können sich Einschränkungen für die im Gewerbegebiet angesiedelten Gewerbetreibenden ergeben. Dabei ist die vorliegende unmittelbare Nachbarschaft ein besonderes Problem. Besser wäre die Ausweisung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche, deren prinzipielle Nutzung wie in einem Park sein kann.

Die Nutzer hätten aber keinen Anspruch auf Lärmschutz. Es besteht sonst die Gefahr, dass ein Konflikt geschaffen wird, den man auch vermeiden könnte, ohne dass die Nutzung der Fläche beschränkt wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Der Anregung zum Verzicht auf eine Zweckbestimmung wird nicht gefolgt. Die geplante Zweckbestimmung als „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ entspricht hierbei sowohl dem planerischen Ziel als auch der Festsetzungssystematik von Grünflächen im Land Berlin. Ein Verzicht auf den Nutzungszweck (hier: Parkanlage) würde aus bezirklicher Sicht einen unzulässigen Etikettenschwindel darstellen. In einer unbestimmten Grünfläche wären Grünflächennutzungen ausgeschlossen, die Nutzungskonflikte, insbesondere negative Auswirkungen auf die Umgebung, auslösen könnten, ggf. auch eine weitergehende Qualifizierung der Parkanlage.

Hinzu kommt, dass eine Teilfläche angrenzend an die Parkanlage (Flur 328, Flurstück 298, östlich der Bestandsbebauung Gerlinger Straße 54A-54D) sowie weitergehende Grünflächen (Flur 328, Flurstück 303, nördlich der Bestandsbebauung Ernst-Arndt-Weg 4A-4D) bereits als „Öffentliche Parkanlage“ im Bebauungsplan XIV-157b festgesetzt sind.

Parkanlagen, Grünflächen etc. sind in der TA Lärm Nr. 6.1 nicht explizit aufgeführt, so dass sie nach ihrer konkreten Schutzbedürftigkeit einzustufen sind. Bei Parkanlagen gilt der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche als sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch gewerbliche Anlagen den Richtwert von 55 dB(A) (Nr. 6.1 Buchst. D TA Lärm) bis 60 dB(A) (Nr. 6.1 Buchst. C TA Lärm) nicht überschreitet. Dabei kommen wegen der Art der Nutzung grundsätzlich nur die Tages-Immissionsrichtwerte zur Anwendung.

In den vergangenen Jahren wurden durch die Eigentümer z.T. umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung für die umliegenden Nutzungen unternommen. Entlang der Grundstücke Warmensteinacher Straße 50, 52 und 58 erfolgte die Errichtung von Lärmschutzwänden (teilweise bis zu 5 m hoch). Verladetätigkeiten wurden teilweise an die Warmensteinacher Straße verlegt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein ausreichender Immissionsschutz auch für eine „öffentliche Parkanlage“ vorliegt und sich weitergehende Einschränkungen der Gewerbebetriebe nicht ergeben. Weiter ist zu berücksichtigen, dass gerade in diesem Gebiet ein erhöhtes städtebauliches Interesse besteht, zwischen den Gebieten unterschiedlicher Nutzung Grün- und Freiräume hoher Qualität zu sichern und gleichzeitig die Wohnqualität nachhaltig zu stärken. Die Ausgestaltung und Funktion von Parkanlagen kann vielfältig sein. Die Parkanlage ist Teil des Grünzuges Britzer Garten – Buckower Felder und entsprechend im FNP enthalten. Sie wird vor allem von Spaziergängern, Joggern und Leuten mit Hunden genutzt.

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I E / I E 2, vom 04.06.2013

Der Plan enthält keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Eine Beteiligung von SenStadtUm-IE2- im weiteren Verfahren ist entbehrlich.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

15. Senatsverwaltung für Finanzen – I D 13 – vom 29.05.2013

An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Kenntnisnahme.

Anlage 6: Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-262b

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E (Landschaftsplanung, Landschaftsprogramm);
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 2 (Artenschutz, Schutzgebiete);
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IV WBL-Süd (Wohnungsbauleitstelle);
- Verkehrslenkung Berlin (VLB B);
- Handwerkskammer Berlin;
- Berliner Feuerwehr;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Untere Denkmalschutzbehörde;
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation;
- Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grün- und Freiflächen SGA I;
- Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßenunterhaltung und Straßenaufsicht, SGA II;
- Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management, Fachbereich Hochbau;
- Bezirksamt Neukölln, Schul- und Sportamt, Fachbereich Sport;
- Bezirksamt Neukölln, Schul- und Sportamt, Fachbereich Schule;
- Bezirksamt Neukölln, Ordnungsamt, Fachbereich Straßenverkehrsbehörde.

Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Senatsverwaltung für Finanzen, I D, Schreiben vom 16.02.2015;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B, Schreiben vom 24.02.2015;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XC, Schreiben vom 19.02.2015;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, LDA Landesdenkmalamt, Schreiben vom 04.02.2015;
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR-, Abt. Organisation und Technik, Schreiben vom 03.02.2015;
- Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management, Fachbereich Objektmanagement, OM 2, Schreiben vom 28.01.2015;
- Bezirksamt Neukölln, Jugend und Gesundheit, Zentraler Fachdienst 1, Schreiben vom 27.01.2015;
- Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutz, UmNat II 3 (Bereich Anlagenbezogener Umweltschutz), Schreiben vom 16.02.2015;
- Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Fachbereich Hygiene und Umweltmedizin, Schreiben vom 10.03.2015.

Anregungen und Hinweise erfolgten von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im BA Neukölln, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
Senatsverwaltungen		
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung IV A 11 Schreiben vom 16.02.2015	Die erfolgte Erweiterung des GE in der Nordspitze des Gewerbegebietes wird im Hinblick auf die hier vorhandenen Gewerbebetriebe ausdrücklich begrüßt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B 17 Schreiben vom 26.01.2015	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Das FNP-Zitat im Begründungstext ist zu aktualisieren: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31). Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Hierzu wird nichts vorgetragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Das FNP-Zitat wird aktualisiert.
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 Schreiben vom 30.01.2015	Keine grundsätzlichen Bedenken. Wegen der beschränkten Ableitkapazitäten im Regenwasserkanalnetz sind die seitens der Berliner Wasserbetriebe ausgesprochenen Einleitungsbeschränkungen für die Regenwasserkanäle einzuhalten. Bei der weiteren Versiegelung auf den Grundstücken ist die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben. Nach Möglichkeit sollten auch bestehende Flächen von der öffentlichen Regenwasserkanalisation abgekoppelt werden, um die öffentliche Regenwasserkanalisation zu entlasten. Es wird empfohlen, geeignete Maßnahmen für die jeweiligen Grundstücke durch einen Fachplaner entwickeln zu lassen. Sofern ggf. vorhandene Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mind. 1,0 m eingehalten wird,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen . Auf mögliche Einleitbeschränkungen bei der Regenentwässerung wird in der Begründung hingewiesen. Die Anregung zur Entwicklung von Maßnahmen zur Regenentwässerung auf den Grundstücken durch einen Fachplaner wird nicht berücksichtigt . Die Festsetzbarkeit von Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung ist an einen bodenrechtlichen Bezug gebunden. Bewirtschaftungsregeln allein weisen diesen nicht auf. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbe-Bestandsgebiet, welches nahezu vollständig bebaut ist. Die Grundstücke weisen im Einzelfall eine Überbauung bis 97 % auf.

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden oder Mulden-Rigolen) versickert werden.	<p>Maßnahmen zur Regenentwässerung würden, da die vorhandenen Nutzungen Bestandsschutz haben, nur bedingt greifen. Die Gemeinde darf Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser jedoch nur dann in einem Bebauungsplan beschließen, wenn sie realistisch davon ausgehen kann, dass der Vollzug der Festsetzung in einem späteren Verwaltungsverfahren oder auf andere Weise erfolgen kann und wird (vgl. BVerwG, Beschluss V. 25.8.1997). Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Davon unbenommen steht es den Eigentümern frei, grundstücksbezogene, auf die Nutzungsbedingungen abgestimmte Konzepte zur Regenentwässerung zu entwickeln.</p> <p>Die angestrebte Versiegelung von maximal 90 % (GE 2 bis GE 4) bzw. 80 % (GE 1) der Grundstücksfläche (bisher rd. 95 %) wirkt sich positiv auf die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers und damit auf die Umwelt aus.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 14 Schreiben vom 23.02.2015	<p>Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor Lärm</p> <p>Auf S. 28 der Begründung wird im Kap. „Regelwerke“ auf die TA Lärm eingegangen. Dort wird richtig ausgeführt, dass die TA Lärm keine direkte Bindungswirkung auf die Bauleitplanung entfaltet. Allerdings entfaltet sie mittelbar durch das Rücksichtnahmegebot eine Bindungswirkung, die dazu führt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm keine „anzustrebenden Sollwerte“ darstellen, sondern durch die Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass es nicht zu Konflikten kommt, weil diese überschritten werden.</p> <p>Die im Norden des B-Plan-Gebietes vorhandene Wohnbebauung soll als allgemeines Wohngebiet deklariert werden. Damit wird eine vorhandene Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm verfestigt. Eine Verschärfung des Schutzanspruch der Wohnhäuser ergibt sich nicht, weil die bestehende Gemengelage unverändert bleibt.</p> <p>Anderes gilt für die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage im Westen des B-Plan-Gebietes. Dies führt in Anlehnung an</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Formulierung wird korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan soll geregelt werden, dass in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet, im Gewerbegebiet GE 1, nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (TF 1). Damit soll auf den bislang zum Teil noch unbebauten Grundstücken einer Verschärfung der Gemengelage vorgebeugt werden.</p> <p>Die Anregung zum Verzicht auf eine Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird nicht berücksichtigt.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>die DIN 18005 zu einem gemäß TA Lärm gegenüber den Gewerbeansiedlungen geltend zu machenden Schutzanspruch, der tagsüber und nachts mindestens 60 dB(A) beträgt. Auf S. 31 der Begründung wird zwar ausgeführt, dass davon auszugehen ist, dass ein Wert von 60 dB(A) auf der als Park ausgewiesenen Fläche eingehalten wird, allerdings bleibt diese Aussage unbewiesen.</p> <p>Wenn dem nicht so wäre, können sich Einschränkungen für die im Gewerbegebiet angesiedelten Gewerbetreibenden ergeben. Dabei ist die vorliegende unmittelbare Nachbarschaft ein besonderes Problem. Besser wäre, solange der Nachweis der Einhaltung des Richtwertes nicht vorliegt, die Ausweisung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche, deren prinzipielle Nutzung wie in einem Park sein kann. Die Nutzer hätten aber keinen Anspruch auf Lärmschutz. Sonst besteht die Gefahr, dass ein Konflikt geschaffen wird, den man auch umschiffen könnte, ohne dass die Nutzung der Fläche beschränkt wird.</p>	<p>Die öffentliche Parkanlage innerhalb des Plangebietes ist Teil eines übergeordneten Grünzuges, der die Buckower Felder mit dem Britzer Garten verbinden soll. Dementsprechend sind Teilflächen angrenzend an die Grünfläche im Plangebiet und südlich der Gerlinger Straße bereits als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt (Bebauungspläne XIV-157b, XIV-157e). Ein Verzicht auf den Nutzungszweck „Parkanlage“ innerhalb des Geltungsbereichs stellt aus bezirklicher Sicht einen unzulässigen Etikettenschwindel dar.</p> <p>Die geplante Zweckbestimmung als „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ entspricht im Zusammenspiel mit den angrenzenden Teilflächen der Parkanlage sowohl dem planerischen Ziel als auch der Festsetzungssystematik von Grünflächen im Land Berlin.</p> <p>Der Begriff „Grünfläche“ ist als Oberbegriff zu verstehen. Er gestattet lediglich die Anlage und Unterhaltung einer begrünter Fläche. In allen anderen Fällen sind Grünflächenfestsetzungen auf eine nähere Zweckkonkretisierung angelegt. Vorhaben, die über den allgemeinen Nutzungszweck hinausgehen und / oder negative Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten, z.B. Kinderspielplätze, können auf der Grundlage dieser Festsetzung nicht zugelassen werden. Insofern wäre mit der ausschließlichen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ ohne Nutzungszweck eine mögliche spätere Qualifizierung der Fläche nicht hinreichend gesichert.</p> <p>Für den in der Vergangenheit als „störend“ benannten Betrieb Warmensteinacher Straße 50 wurde im Zusammenhang mit der erfolgten Betriebserweiterung 2009 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Rasterlärmkarte Tag (berechnet in 8 m Höhe über Gelände) ist dargestellt, dass auf einem Teilabschnitt von rd. 25 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze (parallel zum Verladebereich) ein Prognosewert von 60 dB(A) erst in 5 m Entfernung zur Grundstücksgrenze erreicht werden kann. Entlang der übrigen Grundstücksabschnitte sind Werte von 57 bis 60 dB(A) dargestellt. Bei dem, aus der Vergangenheit ebenfalls als „problematisch“ bekannten Betrieb Warmensteinacher Straße 58 wurden an den Kühlanlagen und Aggregaten</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>diverse Schallschutzmaßnahmen realisiert und organisatorische Maßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen. Für die übrigen Betriebe liegen aus der Vergangenheit keine Anhaltspunkte / Aussagen vor, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung und damit auch der Parkanlage erkennen lassen. Damit soll weiterhin davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz für eine „öffentliche Parkanlage“ vorliegt und aus der Nachbarschaft Gewerbe / Parkanlage keine Einschränkungen der Gewerbebetriebe resultieren. Da die Flächen bereits im Bestand gewerblich genutzt werden, sind auch keine zusätzlichen erheblichen Veränderungen in der Gewerbelärmbelastung zu erwarten. Somit stellt sich das Risiko für eine Zunahme der Lärmbelastung für die angrenzende Grünfläche als sehr gering dar.</p> <p>Weiter ist zu berücksichtigen, dass gerade in diesem Gebiet ein erhöhtes städtebauliches Interesse besteht, zwischen den Gebieten unterschiedlicher Nutzung Grün- und Freiräume hoher Qualität zu sichern und dadurch die Wohnqualität des westlich angrenzenden Wohngebiets, außerhalb des Geltungsbereichs, nachhaltig zu stärken. Die Ausgestaltung und Funktion von Parkanlagen kann vielfältig sein. Es wird eingeschätzt, dass bezogen auf die tatsächliche Nutzung der Parkanlage im Geltungsbereich (überwiegend Spaziergänger, Jogger, Leute mit Hunden und Kinder des benachbarten Wohngebietes) kein weitergehendes Handlungserfordernis besteht. Ruhige Bereiche innerhalb der vernetzten Grünflächen befinden sich insbesondere südlich der Gerlinger Straße.</p>
Behörden und Träger öffentlicher Belange		
Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Zentrale Leitungsverwaltung Schreiben vom 30.01.2015	Vorsorglich wird auf Omnibuslinienverkehr in der Gerlinger Straße hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass die verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird gebeten, rechtzeitig einen Ortstermin anzuberaumen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachgeordneter Planungen.

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<p>Berliner Wasserbetriebe (BWB) Schreiben vom 09.02.2015</p>	<p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>In der Gerlinger Straße befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1200. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Straßenkappen und -deckel sind auf das Geländeniiveau anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf Abwasserdruckrohrleitung hingewiesen. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Einteilung und Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen.</p>
	<p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasser Versorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Die vorhandenen Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird darauf hingewiesen.</p>
	<p>Im Bereich Töpchiner Weg / Ecke Warmensteinacher Straße liegt ein Schmutzwasserkanal DN 200. Im Bebauungsplanentwurf ist die Fläche, in der sich der Kanal befindet, als private Verkehrsfläche / Gewerbegebiet gekennzeichnet. In diesem Fall muss der Kanal gesichert werden. Den BWB wurde mit Schreiben SGA II 14 vom 22.07.2013 mitgeteilt, dass bei Festsetzung des Bebauungsplans das TBA Neukölln im Falle eines Verkaufs die Leitungsrechte im Grundstückskaufvertrag sichert.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Für die vorhandene Leitung wird im Bebauungsplan eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten ist, zeichnerisch und textlich festgesetzt.</p>
	<p>Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachgeordneter Planungen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>Grundsätzlich gilt: Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.</p> <p>Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.</p> <p>Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.</p> <p>Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu den Anlagen, ggf. mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht ermöglicht werden.</p> <p>Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise werden, soweit für den Bebauungsplan relevant, berücksichtigt.</p> <p>Für die vorhandene Leitung wird im Bebauungsplan eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe zu belasten ist, zeichnerisch und textlich festgesetzt.</p> <p>Bezogen auf die geplante Bepflanzung und eine mögliche Befestigung oberhalb des Schmutzwasserkanal DN 200 soll im Bebauungsplan geregelt, dass die mit einem Leitungsrecht belastete Fläche nur mit flachwurzeln Anpflanzungen und leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf. Als Anlage zur Begründung wird eine Pflanzliste mit von den Berliner Wasserbetrieben empfohlenen Gehölzen aufgenommen. Auf der Planzeichnung wird entsprechend darauf hingewiesen.</p>
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Schreiben vom 20.02.2015	<p>Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.</p> <p>Zur Begründung wird auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 30.10.2014 verwiesen, deren Inhalt weiterhin gilt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die Planung berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B. Mit der beabsichtigten Sicherung der öffentlichen Parkanlage wird auch dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung der siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung entsprochen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung wird in der Begründung hingewiesen.</p>
Industrie-und Handelskammer zu Berlin Bereich	Gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes, einer öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öf-	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält keine private Grünfläche. Die</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<p>Infrastruktur und Stadtentwicklung</p> <p>1. Schreiben vom 20.02.2015</p>	<p>fentliche Parkanlage mit Spielplatz“ sowie von Straßenverkehrsflächen werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wurde in „Öffentliche naturnahe Parkanlage“ geändert.</p>
<p>2. Schreiben vom 24.02.2015</p>	<p>Es erfolgte die Rückmeldung eines im Gebiet ansässigen Unternehmens, welches um die Investitionssicherheit auf dem Grundstück fürchtet, wenn die GRZ und GFZ gegenüber der vorherigen Zulässigkeit verringert wird. Damit werden wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB nicht angemessen berücksichtigt. Die GFZ im GE 4 sollte auf 1,6, die GRZ auf 0,8 festgesetzt werden. Für die Verringerung besteht keine hinreichende Begründung und wird somit dem Ziel des Bebauungsplans nicht gerecht, die ansässigen Unternehmen zu unterstützen.</p>	<p>Die Anregung zur Erhöhung der GRZ und GFZ im Gewerbegebiet GE 4 wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Nach dem geltenden Planungsrecht liegt das Gewerbegebiet GE 4 überwiegend im „Nichtbaugebiet“, teilweise „Baulandreserve“. Da der Ausweisung „Nichtbaugebiet“ keine entsprechende Festsetzung im § 9 Abs. 1 BauGB gegenübersteht, ist die Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach §§ 34, 35 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB bezogen auf die GRZ liegt gegenwärtig bei 0,6. Auf keinem der Grundstücke innerhalb und angrenzend an das Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 erreicht. Die maximale Bestands-GRZ innerhalb des Plangebietes beträgt Warmensteinacher Straße 50 = 0,6, Warmensteinacher Straße 52, 54 = 0,63. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 beträgt die GRZ zwischen 0,31 und 0,49. Damit bestehen auch mit der geplanten Festsetzung - GRZ 0,6 - auf den Grundstücken noch umfangreiche Erweiterungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Bestands-GFZ innerhalb und angrenzend an das Plangebiet beträgt, mit Ausnahme auf dem Grundstück Warmensteinacher Straße 50 (GFZ = 1,6), \approx 1,0. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 beträgt die Bestands-GFZ zwischen 0,4 und 0,9. Damit bestehen auch in Bezug auf die geplante Festsetzung - GFZ 1,2 – noch Erweiterungsmöglichkeiten.</p> <p>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ... (§ 34 Abs. 1 BauGB). „Einfügung in die nähere Umgebung“ impliziert, dass das / die zu genehmigende/n Bauvorhaben nach seiner / ihrer Fertigstellung die Umgebung nicht dominieren sollten.</p> <p>Bei der Festsetzung einer GFZ von 1,6 im Gewerbegebiet GE 4</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>könnte die Baumasse auf den Grundstücken massiv anwachsen und dort zu einer sowohl in der Höhe als auch der Tiefe erheblichen Nachverdichtung der Bestandsbauung führen. Diese bauliche Massierung an der Schnittstelle zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung wurde nach einer neuerlichen Überprüfung als unangemessen angesehen und entspricht auch nicht der Ortstypik der näheren Umgebung.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geplanten und bereits erfolgten Erweiterung der Grundstücksflächen in die Parkanlage und der vorhandenen Potenziale auf den Grundstücken sind die wirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt. Der Einwand der Gefährdung der Investitionssicherheit auf dem Grundstück kann nicht nachvollzogen werden.</p>
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi), Referat 1 A Schreiben vom 06.02.2015	Die Prüfung hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen .
NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & CoKG NBB IV (i.A. der GASAG Berliner Gaswerke AG) Schreiben vom 29.01.2015	<p>Im Bereich der Gerlinger Straße liegen die Erdgas-Transportleitungen DN 600 (PN 40) 3 KA. Es gilt Lebensgefahr, wenn diese Hochdruck-Gasleitungen beschädigt werden. Die Hochdruck-Gasleitungen unterliegen bestimmten Bedingungen, die zu beachten sind.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherheitsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstands sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unter-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird bereits auf die Gasleitungen hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>schreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung / Kabel und dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass Leitungen nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig, Beschädigungen sind unverzüglich zu melden.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachgeordneter Planungen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachgeordneter Planungen.</p>
Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilienplanung (im Namen der Stromnetz Berlin GmbH) Schreiben vom 17.02.2015	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N 2682 und N 2696 der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen ist beigelegt.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich, mit Ausnahme einer Niederspannungsleitung (230V-400V) südlich des Töpchiner Weges, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Niederspannungsleitung verläuft bereits im Bestand über die private Grundstücksfläche Warmensteinacher Straße 42A. Entsprechend dem Planentwurf befindet sich die Leitung zukünftig innerhalb des festzusetzenden Baugebiets GE 1, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche zum Anpflanzen. Weitergehende Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p>Auf den Grundstücken Warmensteinacher Straße 50 und Gerlinger Straße 50 befinden sich an der Warmensteinacher Straße</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind zu beachten.</p> <p>Die Stellungnahme vom 30.05.2013 sowie die übergebenen Planunterlagen ist sind weiterhin verbindlich.</p>	<p>Netzverteilerstationen. Die Netzverteilerstationen befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitergehende Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise und Richtlinien sind im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Bezogen auf die im Plan zur Stellungnahme vom 29.05.2013 zum Bebauungsplanentwurf XIV-262a (eingestellt, jetzt teilweise XIV-262b) dargestellte 30-kV-Leitung im Töpchiner Weg ist anzumerken, dass diese im aktuell beigefügten Plan als „Kabeltrasse außer Betrieb“ dargestellt ist. Die Notwendigkeit einer Darstellung des Leitungsbestands als Nebenzeichnung besteht damit nicht mehr.</p>
Vattenfall Europe Wärme AG Schreiben vom 02.02.2015	Im angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen .
BA Neukölln Abteilungen und Ämter		
Umwelt- und Naturschutz UmNat I 2 / UmNat I 4 (Bereich Boden- und Naturschutz) Schreiben vom 26.02.2015	<p>zu Pkt II. 2.3.1 - Eingriffe in den geschützten Baumbestand</p> <p>Ersatzpflanzungen für zur Fällung frei gegebene Bäume sind nach § 6 Abs. 6 BaumSchVo „... grundsätzlich auf dem Grundstück des Verpflichteten vorzunehmen. ...“ Ein Rechtsanspruch auf Pflanzung auf öffentlichen Flächen besteht nicht.</p> <p>Es ist auch Gewerbetreibenden zumutbar, Bäume auf Ihren Flächen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünanlage zu pflanzen. Es gibt schmalkronige- und säulenförmige Bäume, die auch im Alter nicht viel Platz wegnehmen.</p> <p>Ebenso ist es nicht nachvollziehbar, dass das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt - Fachbereich Grün- u. Freiflächen,</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Der Absatz in der Begründung, der eine Anpflanzung von Ersatzbäumen in der öffentlichen Parkanlage entlang der Gewerbietsgrenze vorschlägt, wird gestrichen. Weitergehende Abstimmungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, da es den Verursachern / Grundstückseigentümern obliegt, notwendige Baumeratzpflanzungen in Absprache mit dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt - Fachbereich Grün- u. Freiflächen - vorzunehmen.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>diese Aufgaben übernehmen soll und dann alle Aufgaben, wie Pflanzung, Anwachspflege und Verkehrssicherungspflicht übernehmen soll. Es sollte hier noch einmal ein Gespräch mit dem Fachbereich Grün- u. Freiflächen geben.</p> <p>letzter Abs., Satz 2, sollte wie folgt geändert werden:</p> <p>Die Bäume sind vor der Fällung von einer nachweislich sach- und fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzung- oder Ruhestätten für streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatschG). ...</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass nach der Begutachtung und dem Auffinden von Höhlenstrukturen diese nicht genutzt werden und bis zum Fälltermin keine Nutzung mehr stattfinden kann.</p> <p>Werden die vorgefundenen Höhlenstrukturen genutzt, muss ein Befreiungsantrag nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG beim Umwelt- und Naturschutzamt gestellt werden und dann Ersatz, in Form von künstlichen Niststätten geleistet werden.</p> <p>Fällungen und evtl. Beseitigung von Lebensstätten sind generell nur außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) möglich.</p> <p>zu Pkt III. 3.6 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung</p> <p>Diese Abschnitte einfügen:</p> <p>Die evtl. Käufer müssen beachten, dass der Bestand mit dichter Strauchpflanzung auf diesen Flächen nicht in der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) gerodet werden darf.</p> <p>Die geforderte dichte Hecke, darf nicht aus Immergrünen Pflanzen (z.B. Thuja, Eibe (Taxus), Gartenzypressen (Chamaecyparis), Wacholder (Juniperus)) bestehen.</p> <p>Auf die Verwendung von überwiegend heimischen Laubgehölzen zur Heckenpflanzung (nicht unbedingt als Formschnitthecken), wie z.B. Hainbuchen (Carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguines), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) ist zu achten.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Auf der Planzeichnung soll ein Hinweis aufgenommen werden, der bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfiehlt. In einer Pflanzliste, die Anlage zum Begründungstext wird, werden die benannten Arten aufgeführt.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>zu Pkt III. 3.6 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Diesen Satz einfügen: Die Fläche muss mit heimischen Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Satz wird in der Begründung ergänzt. Weiter wird empfohlen, bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 die Gehölze einer Pflanzliste zu verwenden.</p>
	<p>Altlasteneinschätzung - Stand Februar 2015</p> <p>An der Altlasteneinschätzung hat sich kein anderer Sachstand zur Einschätzung aus 2013 ergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Planungshinweise zum Bodenschutz (Umweltatlas über FIS-Broker ersichtlich) wurden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Planung von sensibler Nutzung</p> <p>Zum Stand der Frühzeitigen Beteiligung im Mai 2013 stand die Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ in der Begründung, woraus vom Umwelt- und Naturschutzamt eine vorsorgliche Bodenuntersuchung abgeleitet wurde.</p> <p>Die Planung „Spielplatz“ ist in der Begründung von 2015 nicht mehr enthalten, so dass die Empfehlung einer vorsorglichen Bodenuntersuchung entfallen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

