

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 8-14 - südliche Späthstraße –**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Festsetzung eines maximalen Versiegelungsgrades (GRZ gem. BauNVO im Vergleich zur vollständigen Versiegelung nach Baunutzungsplan von 1960 i.V.m. Bauordnung von 1958
- Beschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsplan zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen.
- Beschränkung der Verkaufsfläche von Einzelhandelsgeschäften / Verhinderung zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen und damit Vermeidung der Entstehung von zusätzlichen Verkehrs im Plangebiet
- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für in den Gewerbegebieten zulässige Nutzungen
- Festsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes durch Feuerungsanlagen.
- Hinweis auf Ersatzniststätten
- Festsetzung zur Verhinderung gebietsfremder Werbeanlagen zur Sicherung des Ortsbildes

- Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsquellen
- Empfehlung zur Verwendung standortgerechter und gebietstypischer Pflanzen im Rahmen von Ersatz- oder Neupflanzungen

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Im Rahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden.

- Der Forderung nach Änderung bzw. Einstellung des Verfahrens aufgrund behaupteter, unzumutbarer Eingriffe in Privateigentum wurde nicht entsprochen. Da der betroffene Eigentümer durch die lange Ruhezeit des Bebauungsplanverfahrens seine Verkaufsabsichten umsetzen konnte, liegt kein Konflikt mehr vor.
- Der Forderung, eine im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung festzusetzen, wurde mangels Umsetzungsfähigkeit im Geltungsbereich sowie vorhandener Alternativen in direkter Umgebung nicht entsprochen.
- Der Forderung nach einer Untersuchung bzw. Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung wurde nicht entsprochen. Eine entsprechende Empfehlung zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wurde jedoch in die Begründung aufgenommen.
- Der Forderung nach Verwendung heimischer Pflanzenarten wurde durch die Aufnahme einer Empfehlung in die Begründung, bei Neu- oder Ersatzpflanzung heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, nachgekommen.
- Der Forderung nach Festsetzung von Niederschlagsversickerung wurde nicht nachgekommen. Grundsätzlich gilt das Versickerungsgebot, des Weiteren ist eine Versickerung aufgrund vorhandener Altlastenverdachtsflächen nicht auf allen Grundstücken uneingeschränkt möglich.

## **3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan setzt für ein bereits durch den Baunutzungsplan von 1960 i.V.m. mit der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgelegtes Gebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO können dringend benötigte gewerbliche Bauflächen langfristig gesichert werden. Des Weiteren werden die im Gebiet zulässigen Nutzungen an übergeordnete Planungen angepasst (Beschränkung des Einzelhandels), gleichzeitig ist es möglich, schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft angemessen zu berücksichtigen (benachbarte bzw. nahegelegene Wohnnutzungen).

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Späthstraße / Neuen Späthstraße als Autobahnzubringer zur A 113 und der daraus resultierenden hohen Schallbelastung drängt sich die Entwicklung bzw. die planungsrechtliche Sicherung eines gewerblich genutzten Gebietes auf. Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen wie Wohn- oder Gemeinbedarfsflächen, aber auch Grünanlagen zur Erholung (z.B. Kleingärten) stellen daher keine städtebaulich sinnvolle Planungsalternative dar und wurden daher auch nicht weiter geprüft.

Ein Verzicht der Planung würde kurz- bis mittelfristig zu einer weiteren Ausdehnung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen führen, die weiteren Verkehr in die ohnehin schon stark belastete Späthstraße ziehen würde und darüber hinaus andere, städtebaulich integrierte, zentrale Versorgungsbereiche gefährdet. Diese Alternative stellt ebenso keine Option dar.

Berlin-Neukölln, den 05.11.2018

G r o t h  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes