

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b1 – 6144/XIV-155b/I-08

# **Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-155b**

(„Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm“)

für die Grundstücke  
Johannisthaler Chaussee 393/403, 409/411, 415,  
Wildmeisterdamm 264/286 und 290

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Festsetzungsbegründung  
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Altlasten	10
2.8	Denkmalschutz	10
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>10</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Zentren 3	12
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Verkehr	14
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	14
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Klima	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.5.1	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin	14
3.5.2	Lärminderungsplanung	15
3.5.3	Lärmaktionsplan 2013-2018	16
3.5.4	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	16
3.5.5	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	16
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.6.1	Einzelhandel- und Zentrenkonzept	17
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	19
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	20
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>20</b>
4.1	Art des Verfahrens	22
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>26</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>26</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>27</b>

3.1	Art der baulichen Nutzung	27
3.1.1	Gewerbegebiet (GE)	27
3.1.2	Mischgebiet (MI)	34
3.2	Maß der baulichen Nutzung	37
3.2.1	Grundflächenzahl	37
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Dachaufbauten	38
3.2.3	Geschossflächenzahl	40
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	41
3.3.1	Bauweise	41
3.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	43
3.4	Weitere Arten der Nutzung	44
3.5	Verkehrsflächen	44
3.6	Immissionsschutz	45
3.7	Grünfestsetzungen	54
3.8	Sonstige Festsetzungen	54
<b>4</b>	<b>Abwägung von Stellungnahmen</b>	<b>55</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	55
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	56
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	56
4.4	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	57
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	58
4.6	Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung	58
4.7	Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	59
4.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	59
4.9	Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung	64
<b>5</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>65</b>
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>68</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>68</b>
1.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	68
1.2	Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte	69
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>78</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>78</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>79</b>
<b>1</b>	<b>Bebauungsplan XIV-155 (Altverfahren)</b>	<b>79</b>
<b>2</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht (Neuverfahren)</b>	<b>79</b>
<b>3</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>79</b>
<b>4</b>	<b>Mitteilung der Änderungsabsicht</b>	<b>79</b>
<b>5</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>79</b>
<b>6</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch</b>	<b>79</b>
<b>7</b>	<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch</b>	<b>80</b>
<b>8</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>	<b>80</b>

<b>9</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>80</b>
<b>10</b>	<b>Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch</b>	<b>80</b>
<b>11</b>	<b>Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch</b>	<b>81</b>
<b>12</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch</b>	<b>81</b>
<b>13</b>	<b>Anzeige Planverfahren</b>	<b>81</b>
<b>14</b>	<b>Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch</b>	<b>82</b>
<b>15</b>	<b>Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch</b>	<b>82</b>
<b>16</b>	<b>Anzeige Planverfahren</b>	<b>82</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>84</b>
<b>VII</b>	<b>ANHANG</b>	<b>85</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan XIV-155 wurde bereits durch Bezirksamtsbeschluss vom 06. April 1970 (Bezirksamtsvorlage Nummer 79/70) aufgestellt. Vorrangige Ziele der Planung waren die planungsrechtliche Sicherung des Straßenausbaus der Johannisthaler Chaussee, die Sicherung eines Gewerbegebiets südlich sowie eines Allgemeinen Wohngebiets nördlich der Johannisthaler Chaussee. Das Verfahren wurde 1971 im Zusammenhang mit der damaligen Osttangente-Planung zurückgestellt und nicht weiterbetrieben.

Im Jahr 2010 wurden auf Grund von Nutzungsüberlegungen für das Grundstück Wildmeisterdamm 290 eine Fortführung des Verfahrens und eine Konkretisierung der Planungsziele erforderlich. Hiernach sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten insoweit eingeschränkt werden, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind. Von den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollten Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In den letzten Jahren hat nördlich des Wildmeisterdamms eine Nutzungsumwandlung eingesetzt. Mehrere Gewerbebetriebe haben ihre Nutzung am Standort eingestellt. Die Grundstücke und Gebäude stehen zum Teil leer. Gleichzeitig ist eine verstärkte Nachfrage zur Errichtung von Wohngebäuden beziehungsweise zur Umnutzung bestehender Gebäude für soziale Zwecke festzustellen.

Der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960, der für die Bauflächen im Geltungsbereich Beschränktes Arbeitsgebiet vorsieht, stellt hier keine geeignete Grundlage mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben dar, insbesondere auch vor dem Hintergrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan XIV-155 wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 01. Dezember 2015 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b geteilt. Für die Grundstücke Wildmeisterdamm 252, 256/260 bestehen konkrete Überlegungen für eine Wohnbebauung durch den Eigentümer. Um eine Wohnungsentwicklung auf diesen Grundstücken unabhängig von der Entwicklung des übrigen Gebiets voran zu bringen, erfolgte die Teilung. Die Gewerbegrundstücke Johannisthaler Chaussee 387, 391 nördlich der geplanten Wohnbebauung sowie das Nachbargrundstück Wildmeisterdamm 262 wurden dabei in den prioritär zu bearbeitenden Bebauungsplan XIV-155a einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan XIV-155b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Nutzung geschaffen werden, die eine Umstrukturierung des übrigen Gebiets unter Berücksichtigung der eingetretenen Entwicklung und des Bestandes zum Ziel hat. Es besteht somit ein Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155b soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend § 1 Absätze 5 und 6 Baugesetzbuch sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 4 Baugesetzbuch und soll gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch aufgestellt werden (siehe Kapitel I 4.1).

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

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

#### Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln, im Ortsteil Buckow, circa 600 Meter östlich des historischen Ortskerns.

Die Geltungsbereichsgrenze im Norden bildet die in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende Johannisthaler Chaussee, die im Neuköllner Süden die wichtigste Straßenverbindung zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick darstellt. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem historischen Ortskern im Westen und der Großsiedlung Gropiusstadt im Osten. Im Süden und Norden des Plangebiets schließen sich ausgedehnte Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an.

#### Gebietsentwicklung

Die südlich des Geltungsbereichs und nördlich der Johannisthaler Chaussee gelegenen Siedlungsbereiche wurden in den 1930er Jahren erschlossen und parzelliert. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1950 waren die Flächen im Süden noch bis an die Landesgrenze als dünn besiedelte Wohngebiete dargestellt. Im Jahr 1962 wurde mit dem Bau der Gropiusstadt und 1965 mit dem Bau der U-Bahn-Verlängerung von Britz-Süd nach Rudow begonnen. 1975 / 1976 wurde die Gropiusstadt fertig gestellt (circa 18.500 Wohneinheiten).

Die Trasse des Wildmeisterdamms existierte schon vor 1900 auf der die Teltowdörfer verbindenden, in Ost-West-Richtung querenden Chaussee zwischen Marienfelde und Rudow. Mit der Anlage des Bahnhofs Buckow an der Mittenwalder Bahn (südöstlich des Geltungsbereichs) wurde der Wildmeisterdamm bis an die Neuköllner Straße ausgebaut. Der ursprünglich geplante Weiterbau des Wildmeisterdamms wurde jedoch mit Errichtung der Gropiusstadt zu Gunsten des Ausbaus der Johannisthaler Chaussee aufgegeben. Heute existiert der Wildmeisterdamm nur noch zwischen Johannisthaler Chaussee und Kölner Damm, mit einer Querungsstelle für Fußgänger im Bereich der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, sowie in Verlängerung über die Straße Wermuthweg als Verkehrsfläche. Östlich der Straße Wermuthweg wird die ehemalige Wegeverbindung als Grünzug durch die Gropiusstadt bis zur Fritz-Erler-Allee fortgesetzt.

Mit der Errichtung der Gropiusstadt befanden sich die Flächen im Geltungsbereich nicht mehr nur in Randlage des Bezirks Neukölln, sondern in einer Gemengelage zwischen der Großsiedlung und dem historischen Ortskern von Buckow an einer stark frequentierten Verkehrsstrasse. Noch in den 1970er Jahren war der Großteil der Grundstücke an der Johannisthaler Chaussee unbebaut beziehungsweise wurde nur geringfügig baulich genutzt. In den folgenden Jahrzehnten erfolgte sukzessive eine Bebauung der Grundstücke Johannisthaler Chaussee. Die Grundstücke parallel zum Wildmeisterdamm werden zum Teil noch heute ausschließlich gärtnerisch genutzt.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b wird im Norden durch die Johannisthaler Chaussee, im Osten durch die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 391 und Wildmeisterdamm 262, im Süden durch den Wildmeisterdamm, der im Westen in die Johannisthaler Chaussee einmündet, begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3,09 Hektar.

#### Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich weitestgehend in privatem Eigentum. Lediglich die Vorgartenflächen der Grundstücke Wildmeisterdamm 278 und 282 sind im Eigentum des Lan-

des Berlin. Die Straßenflurstücke sind ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und entsprechend gewidmet.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### Bebauung im Bestand

Die Grundstücke entlang der Johannisthaler Chaussee werden, mit Ausnahme des Grundstücks Johannisthaler Chaussee 409, gewerblich genutzt. Hierbei handelt es sich nahezu ausschließlich um Kraftfahrzeug-Nutzungen: Autohäuser, Autohandel mit Gebrauchtwagen, Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Reifenservice, Autowaschanlage und eine Tankstelle. Auf den Grundstücken Johannisthaler Chaussee 395, 397 und 409 befinden sich Wohngebäude.

Die Nutzungsstruktur der Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms stellt sich eher heterogen dar. Noch ansässige gewerbliche Nutzungen sind ein Reifenservice, eine Autowaschanlage, eine Firma zur Herstellung von Spiralfedern und die Lagerfläche eines Steinmetzbetriebes. Daneben existieren Wohngebäude mit und ohne gewerblichen Nutzungsteil. Die gewerbliche Nutzung der Grundstücke nimmt von Westen nach Osten ab. Zwei Unternehmen haben im letzten Jahr ihre gewerbliche Nutzung am Standort eingestellt. Die Grundstücke und Gebäude sind gegenwärtig ungenutzt (Wildmeisterdamm 276 und 280). Gleichzeitig ist eine Zunahme der Wohnnutzung beziehungsweise eine verstärkte Nachfrage zur Errichtung von Wohngebäuden festzustellen.

Die Bebauungsstruktur im Geltungsbereich ist ebenfalls sehr unterschiedlich. Das Plangebiet weist entlang der Johannisthaler Chaussee, die für den Gewerbebereich typische Bebauung, bestehend aus überwiegend eingeschossigen Ausstellungshäusern, Werkstatt-, Lager- und Bürogebäuden bei gleichzeitig extensiver Freiflächennutzung auf. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist sehr hoch. Dem entsprechend sind auf den Baugrundstücken kaum Vegetationsflächen vorhanden.

Nördlich des Wildmeisterdamms reicht die Bebauung von kleineren Wohngebäuden bis zum Bürogebäude, wobei die Bebauungsdichte von Westen nach Osten abnimmt. Die Baukörper weisen überwiegend ein, zum Teil zwei Vollgeschosse mit und ohne ausgebauten Dachgeschoss auf. Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Grundstücken reicht von vollständig bis gering versiegelt.

Die Baugrundstücke sind über das bestehende öffentliche Straßennetz erschlossen. Die Fahrbahn des Wildmeisterdamms endet vor der Bahntrasse, eine Querung ist nur für Fußgänger und Radfahrer zugelassen.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs besteht angrenzend an die Johannisthaler Chaussee eine gemischte Nutzungsstruktur, die jedoch schon wenige Grundstücke tiefer in eine ruhige Wohnlage übergeht. Südlich des Wildmeisterdamms befinden sich ein Spezialtiefbaubetrieb, ein weiterer Kraftfahrzeugbetrieb und das Umspannwerk Wildmeister/WR auf dem Gelände der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn sowie ausgedehnte Wohngebiete.

Südöstlich des Geltungsbereichs / östlich des Försterwegs befindet sich in einer baumbestandenen Senke der Eichenpfuhl.

In der Nähe des Geltungsbereichs verläuft die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, die im Jahr 1900 ihren Betrieb aufnahm. Die Strecke wird nur noch mäßig zwischen Hermannstraße und Rudow für den Güterverkehr des Tanklagers Rudow genutzt.

### Lärm im Bestand

Zur Beurteilung des zukünftigen Lärms im und angrenzend an das Plangebiet wurde durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft im März 2016, aktualisiert mit Stand November 2016, ein Schallschutzgutachten erarbeitet.

#### – Verkehrslärm

Die Lärmemissionspegel im Bestand werden in der Johannisthaler Chaussee mit 64,61 Dezibel (A) am Tag und 58,81 Dezibel (A) in der Nacht angegeben. Im Wildmeisterdamm betragen die Lärmemissionspegel 48,38 Dezibel (A) tags und 42,54 Dezibel (A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau in Gewerbegebieten von 65 Dezibel (A) am Tag und 55 Dezibel (A) in der Nacht tags eingehalten und nachts um rund 4 Dezibel (A) überschritten. Die Werte liegen noch unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel (A) am Tag und 60 Dezibel (A) in der Nacht. Entlang des Wildmeisterdamms können die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 Dezibel (A) tags und 50 Dezibel (A) nachts unterschritten werden. Tagsüber liegen die Werte im Bestand unterhalb des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet.

#### – Schienenlärm

Die Emissionspegel der Gleisanlage im Bestand betragen: 0 m-Emissionslinie – 68 Dezibel (A), 4 Meter-Emissionslinie – 55 Dezibel (A), nachts ergeben sich keine Schallemissionen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze betragen die Immissionen maximal 51 Dezibel (A) tags.

#### – Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich 11 nach Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Emissionen der Anlagenschallquellen wurden entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, den technischen Berichten des Hessischen Landesumweltamts zu Lastkraftwagen-Geräuschen, Tankstellen, Abfall- und Kläranlagen und Baumaschinen für jede Anlage im Geltungsbereich berücksichtigt. Für die Lüftung der Lackiererei Wildmeisterdamm 284 wurde eine Vorort-Messung durchgeführt. Die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 65 Dezibel (A) in Gewerbegebieten / 60 Dezibel (A) in Mischgebieten am Tag und 50 Dezibel (A) in Gewerbegebieten / 45 Dezibel (A) in Mischgebieten in der Nacht, gemessen 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster, werden im Bestand eingehalten. Innerhalb des Plangebiets ergeben sich sowohl tags als auch nachts keine Überschreitungen der maximal zulässigen Geräuschspitzen. Außerhalb des Plangebiets ergeben sich tags durch den Tankstellenbetrieb leichte Überschreitungen des Richtwertes durch kurzzeitige Geräuschspitzen an den Gebäuden Johannisthaler Chaussee 414a, 2. Vollgeschoss, (+0,3 Dezibel (A)) und 418b, 2. Vollgeschoss, (+0,6 Dezibel (A)). In der Nacht wird der Richtwert am Gebäude Johannisthaler Chaussee 414a um 0,8 Dezibel (A) durch den Betrieb der Tankstelle vor 6:00 Uhr morgens überschritten. An den übrigen Gebäuden können die Richtwerte eingehalten werden.

#### Luftschadstoffe und Gerüche im Bestand

Zur Beurteilung wurde durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft im Dezember 2015 eine Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche für den Bebauungsplan erarbeitet.

Im Plangebiet befinden sich Kraftfahrzeugbetriebe, die aufgrund ihrer Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen ein Störpotenzial bergen können. Zu den schädlichen Luftschadstoffen, die bei Abgasuntersuchungen (Johannisthaler Chaussee 401) auftreten, zählen Kohlenmonoxid, Stickoxide und flüchtige organische Verbindungen (VOC). Als Geruchsemitenten im Plangebiet gelten weiter die Kraftfahrzeug-Waschanlagen (Johannisthaler Chaussee 411, 415) sowie eine Kraftfahrzeug-Lackiererei (Wildmeisterdamm 284).

Die Untersuchung hat gezeigt, dass es zu keinerlei Überschreitungen der Grenzwerte / vertretbaren Immissionswerte durch Stickstoffdioxid-Konzentrationen sowie flüchtige Lackinhaltsstoffe kommt. Die Geruchsimmissionsbelastung aus den Waschanlagen unterschreitet die zulässige Wahrnehmungshäufigkeit der Jahresstunden ebenfalls deutlich. Gesundheitliche Schäden sind auszuschließen.



## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, hat für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen: Beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/3 (Grundflächenzahl 0,4, Baumassenzahl 2,4). In Beschränkten Arbeitsgebieten bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der bebaubaren Fläche und der Baumassenzahl (Kubikmeter umbauten Raumes je Quadratmeter Baugrundstück). Es gilt die geschlossene Bauweise.

Nördlich des Wildmeisterdamms existieren förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien, f.f. 01. Mai 1904. Die festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien berücksichtigen den ursprünglich bis zur Fritz-Erler-Allee geplanten Ausbau des Wildmeisterdamms mit einer Straßenbreite von 20,0 Meter.

## 2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich ist über die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm sichergestellt. Die Johannisthaler Chaussee als leistungsfähige Verkehrsstrasse in Nordost-Südwest-Richtung besitzt eine hohe Bedeutung als Zubringer zur Autobahn A 113 und überbezirkliche Verbindung. Über die Johannisthaler Chaussee in westlicher Richtung ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, in östlicher Richtung der Bezirk Treptow-Köpenick gut erreichbar. Über den Buckower Damm, westlich des Geltungsbereichs, und die A 113 (Anschlussstellen Späthstraße und Stubenrauchstraße) besteht eine schnelle Verbindung in das südliche Berliner Umland.

Durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft wurde ein Verkehrsgutachten für die Plangebiete der Bebauungsplanentwürfe XIV-155a und XIV-155b erarbeitet. Grundlage für die Bearbeitung bilden durchgeführte Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm und Johannisthaler Chaussee / Kölner Damm. Unter Verwendung der Ergebnisse der Verkehrszählung wurde der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTVw) für die Straßen Johannisthaler Chaussee sowie Wildmeisterdamm ermittelt.

Für den Wildmeisterdamm ergibt die Hochrechnung eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von circa 1.300 Fahrzeugen in 24 Stunden. Der Schwerverkehrsanteil (Fahrzeuge größer 3,5 Tonnen) liegt bei etwa 2,2 Prozent. Die Johannisthaler Chaussee weist eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke von circa 26.900 Fahrzeugen in 24 Stunden mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 3,5 Prozent auf.

Mit Hilfe von Berlin-spezifischen Umrechnungsfaktoren wurde auf Basis des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs sowie des Schwerverkehrsanteils der durchschnittliche tägliche Verkehr, der tägliche Anteil der Fahrzeuge mit mehr als 2,8 Tonnen, die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke und der Anteil der Fahrzeuge mit mehr als 2,8 Tonnen für den Tages- und den Nachtzeitraum berechnet.

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen in der Johannisthaler Chaussee beträgt 24.480 Fahrzeuge in 24 Stunden, in der Spitzenstunde tags 1.371 Fahrzeuge pro Stunde und nachts 343 Fahrzeuge pro Stunde. Für den Wildmeisterdamm wurde ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 1.190 Fahrzeugen in 24 Stunden, ein Aufkommen in der Spitzenstunde tags von 67 Fahrzeugen pro Stunde und nachts von 17 Fahrzeugen pro Stunde ermittelt.

In einer Entfernung von rund 1,0 Kilometer befindet sich der U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U7). Die Buslinien M11 (S-Bahnhof Schöneweide–Kettiner Straße), X11 (S-Bahnhof Schöneweide–Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee) verlaufen durch die Johannisthaler Chaussee.

Damit handelt sich um einen Standort, der sehr gut für den Individualverkehr, aber auch gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Der Geltungsbereich ist an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Durch die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm verlaufen Wasserver- und –entsorgungsleitungen. Die Flächen im Plangebiet sind an die Regenentwässerung angeschlossen. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Durch die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm verlaufen außerdem Gasleitungen der GASAG Berliner Gaswerke AG sowie Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. Das Plangebiet ist nicht an die Fernwärme angeschlossen.

## **2.7 Altlasten**

Die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 403 (Bodenbelastungskataster Nummer 14983) und 411 (Bodenbelastungskataster Nummer 2103) sind im Bodenbelastungskataster vermerkt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen derzeit keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Mit Schreiben vom 12. März 2015 wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht aus Altlastensicht kein Einwand besteht.

## **2.8 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalbereiche.

# **3 Planerische Ausgangssituation**

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

### Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nummer 3 Raumordnungsgesetz 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 vom 31. März 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 182) und der Regionalpläne.

Der Landesentwicklungsplan für Berlin und Brandenburg enthält die Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans für Berlin und Brandenburg im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Absatz 1 Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Im Gestaltungsraum Siedlung haben die Kommunen einen großen Spielraum für die Binnendifferenzierung. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und gewerblichen Bauflächen ist hier quantitativ nicht begrenzt.

Die Planungsziele berücksichtigen gleichfalls den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Absatz 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 und 4.1 Landesentwicklungsplan (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inan-

sprichnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Priorität hat Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen). Mit der beabsichtigten Sicherung der im Plangebiet liegenden Teile der Johannisthaler Chaussee wird das Ziel der Raumordnung Z 1.2, Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen, aus dem Flächennutzungsplan Berlin beachtet. Mit den Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird insbesondere der Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Absatz 4 Landesentwicklungsprogramm 2007 zur Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung in Wohnortnähe angemessen berücksichtigt. Der Lage des Plangebiets außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird damit entsprochen.

### Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen 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 als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen.

## **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1362), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen: Gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und –dichte). Der Straßenzug Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

## **3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne**

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1314), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld lassen sich folgende für die Planung relevanten Teilziele entnehmen:

### Naturhaushalt / Umweltschutz

Die Flächen im Geltungsbereich sind als Siedlungsgebiet dargestellt. Er liegt innerhalb des Vorranggebiets Klimaschutz, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und
- Vermeidung beziehungsweise Ausgleich von Bodenversiegelung.

### Biotop- und Artenschutz

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches mit den Zielsetzungen

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen) sowie
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenraumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen.
- Entlang der Bahntrasse sowie zwischen Johannisthaler Chaussee und Kölner Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) soll die Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder), die Pflege und Entwicklung von flächenhaften Naturdenkmälern Vorrang haben.
- Der Eichenfuhl, südöstlich des Geltungsbereichs, ist als bedeutendes Einzelbiotop mit den Zielen der Sicherung, Entwicklung und Renaturierung, Pflege und Entwicklung dargestellt.

### Landschaftsbild

Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches mit folgender Zielsetzung:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe und Frischwiesen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenraumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen.

### Erholung und Freiraumnutzung

Als Ziele und Maßnahmen sind

- die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges parallel zur Bahn und
- die Minderung der Barrierewirkung von Straßen- und Bahnflächen benannt (außerhalb des Geltungsbereichs).

## **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Stadtentwicklungspläne 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.

### **3.4.1 Stadtentwicklungsplan Zentren 3**

Am 12. April 2011 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 schafft mit seinen Inhalten eine Grundlage für die Fortführung und Qualifizierung der bisherigen Steuerungspraxis im Rahmen der Stadtentwicklung in Berlin. Er dient im Besonderen der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren.

Die in Nähe des Plangebiets befindlichen Gropius-Passagen sind in der Karte Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie als Stadtteilzentrum dargestellt.

Folgende Ziele mit Relevanz für die Bebauungsplanung sind Schwerpunkte des Stadtentwicklungsplans Zentren 3:

- Polyzentralität sichern und qualifizieren. – Wesentlich für eine konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie Einzelhandelsituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten, polyzentralen Versorgungsstruktur (Punkt 2).
- Nahversorgung sichern. – Eine möglichst engmaschige Nahversorgung soll innerhalb eines hierarchisch gegliederten Zentrumsystems gesichert und gestärkt werden (Punkt 5).
- Grundsätze der Einzelhandelssteuerung definieren. – Eine langfristig angelegte Sicherung der Zentrenentwicklung bedarf einer zielgerichteten Einzelhandelssteuerung. Dazu werden Grundsätze zur Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels definiert, nach denen städtebauliche Planungen und Maßnahmen auszurichten sind (siehe unten). Ein Steuerungserfordernis besteht dabei auch für sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Punkt 7).
- Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium konsequent anwenden. – Die Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans sind durch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Dazu gehören unter anderem
  - die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren und
  - der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (Punkt 8).

Grundsätze zur Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels mit Relevanz für den Bebauungsplan XIV-155b

Steuerungsgrundsatz 2 – (Nicht-großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, außer nahversorgungsrelevante Sortimente, sind unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Darüber hinaus ist es wichtig, den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren zu prüfen, Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen und die zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der Zentren konsequent zu begrenzen.

Steuerungsgrundsatz 5 – 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 Quadratmeter nicht überschreiten.

Steuerungsgrundsatz 6 – Es gelten einheitliche Kriterien für die Bestimmung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Vorrangige Kriterien sind

- die Entfernung des Planvorhabens zum zentralen Versorgungsbereich
- die perspektivische Umsatzumverteilung
- die mögliche Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs
- die Betroffenheit vorhandener Magnetbetriebe
- die zusätzliche Verkehrserzeugung.

Die übergeordneten Empfehlungen aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 sind auf Ebene der Bezirke zu konkretisieren, zum Beispiel im Rahmen der bezirklichen Einzelhandelskonzepte und / oder mit Mitteln der Bauleitplanung.

### **3.4.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, der am 29. März 2011 (letzter Stand der Karten zum übergeordneten Straßennetz: 2017) durch den Berliner Senat beschlossen wurde, ist der Straßenzug Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und der Kölner Damm, östlich der Bahn, als Ergänzungsstraße (Straßen von besonderer Bedeutung) dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht eine Beibehaltung dieser Verkehrsfunktionen vor.

### **3.4.3 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung**

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (letzte Aktualisierung: 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar. Gemäß dem Teilplan „Gasversorgung“ verlaufen durch die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm jeweils Gas-Versorgungsleitungen. Gemäß den Teilplänen „Wasserversorgung“ und „Abwasser“ befinden sich in der Johannisthaler Chaussee eine Wasserversorgungsleitung und ein Schmutzwasserkanal. Im Teilplan „Regenwasser“ sind über das Grundstück Johannisthaler Chaussee 387 und parallel zum Wildmeisterdamm über die Grundstücke 252/262 Regenwasserleitungen dargestellt. Der Eichenpfuhl südlich des Plangebiets dient der Regenversickerung.

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

### **3.4.4 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.

Laut Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ (Karte 04) besitzen die Freiflächen im Geltungsbereich eine mittel bis hohe Bedeutung für das Stadtklima. Sie sind Teil des Kaltluftaustauschgebiets, welches entlang der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn von den Neuland-Siedlungen bis an die südliche Stadtgrenze reicht. Die Funktion der Kaltluftaustauschgebiete ist zu sichern und die Potenziale zur Neupflanzung von Straßenbäumen sind auszuschöpfen (Karte 06: „Maßnahmenplan Bioklima + Grün- und Freiflächen“).

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

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

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 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin**

Am 23. Juni 2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (Ausführungsvorschriften Einzelhandel) erlassen. Die Ausführungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung von

Einzelvorhaben. Sie sollen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und berücksichtigen die hierzu ergangene Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und landesplanerische Aspekte, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch) sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8a Baugesetzbuch) ausgerichtet.

Die Ausführungsvorschriften Einzelhandel 2014 basieren auf den Zielen und Inhalten des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und des Fachmarktkonzeptes Berlin.

In den Ausführungsvorschriften Einzelhandel heißt es zum Thema Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels in festgesetzten Baugebieten (Kapitel 3.2.9):

(2) In weiteren Baugebieten, insbesondere Mischgebieten und Gewerbegebieten, kann Einzelhandel aufgrund des § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung generell ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Maßgebliche Gründe können der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung sowie die Freihaltung von Flächen für das produzierende Gewerbe sein. Sofern eine Einzelhandelssteuerung ausschließlich dem Ziel dienen soll, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ist ein Ausschluss des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in der Regel nicht erforderlich. Es genügt in solchen Fällen, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen beziehungsweise nur ausnahmsweise zuzulassen (gestützt auf § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung). Die Ausschlussfestsetzungen nach § 1 Absatz 5 und 9 der Baunutzungsverordnung müssen das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Steuerungsbelangen der Zentrumsicherung und -stärkung einerseits und den privaten Interessen der Grundstücksnutzung andererseits sein. Auch sollten im Einzelfall sinnvolle und dem Ziel der Zentrumsicherung und -stärkung nicht widersprechende Ausnahmemöglichkeiten zugunsten von Werkverkaufsläden (Annexhandel), integrierten Nahversorgern, Tankstellenshops, Kiosken und gegebenenfalls anderen kleinen Läden abgewogen werden.

Auch die zu erwartende Entstehung einer aus städtebaulichen Gründen unerwünschten Agglomeration mehrerer – auch kleinflächiger – Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Erweiterungsabsicht einer solchen Agglomeration kann das Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch begründen (Ausführungsvorschriften, Ziffer 3.8 Absatz 3).

Ob ein Sortiment als zentrenrelevant einzustufen ist, richtet sich in Berlin nach der Sortimentsliste (Ausführungsvorschriften, Anhang I).

### **3.5.2 Lärminderungsplanung**

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 Dezibel (A) nachts und 65 Dezibel (A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen 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 somit zwei Stufen definiert:

- Stufe: 70 Dezibel (A) tags und 60 Dezibel (A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- Stufe: 65 Dezibel (A) tags und 55 Dezibel (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.

### **3.5.3 Lärmaktionsplan 2013-2018**

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 beschreibt die Strategien, die in den nächsten Jahren verfolgt werden sollen, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Er wurde am 06. Januar 2015 vom Berliner Senat beschlossen.

Der Lärmaktionsplan enthält für die den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstraßen keine Maßnahmen.

### **3.5.4 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 für Berlin 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 Johannistaler Chaussee, Buckower Damm, Kölner Damm wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2015 und 2020 ermittelt.

### **3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Seit dem 28. August 2014 gilt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsneubau geeignet sind, fehlt als Voraussetzung beziehungsweise Folge eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur. Das Land Berlin kann die Kosten hierfür derzeit nicht alleine aufbringen. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn sich die Projektträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an den Kosten beteiligen. Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und soll auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsneubaus beitragen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll zudem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen ein Anteil von mindestens 25 Prozent der geplanten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Bei Bebauungsplanverfahren, die zur Schaffung von neuem Wohnraum in einem Umfang von weniger als 50 Wohneinheiten dienen, sind keine Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Die Regelungen zur sozialen Infrastruktur finden hingegen weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Der Bebauungsplan XIV-155b berücksichtigt durch die Umstellung der Art der baulichen Nutzung – Beschränktes Arbeitsgebiet in Mischgebiet – nördlich des Wildmeisterdamms die



eingesetzte Entwicklung. Auch wenn Potenziale für den Wohnungsneubau auf einzelnen Grundstücken noch vorhanden sind, liegt das Neubaupotenzial insgesamt deutlich unter 50 Wohneinheiten. Mischgebiete dienen dem qualitativ und quantitativ gleichwertigen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Da konkrete Informationen der künftigen Grundstücksnutzung nicht vorliegen, ist standardmäßig ein Verhältnis von Wohnen und Gewerbe von 50:50 anzusetzen.

Bei einer Größe des Mischgebiets von rund 10.350 Quadratmeter und einer Grundflächenzahl von 0,5 errechnet sich eine überbaubare Fläche von 5.175 Quadratmeter, wovon der Wohnanteil rund 2.600 Quadratmeter beträgt. Rund 700 Quadratmeter werden bereits im Bestand für Wohnzwecke genutzt, verbleiben rund 1.900 Quadratmeter Grundfläche beziehungsweise 4.560 Quadratmeter Geschossfläche für Wohnungsneubau. Hieraus errechnen sich maximal 45 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (100 Quadratmeter / Wohneinheit) oder 30 Wohneinheit im Einfamilienhausbau (150 Quadratmeter / Wohneinheit). Ausgehend von maximal 90 neuen Bewohnern im Mischgebiet errechnet sich ein Bedarf von 4 Kita-Plätzen und 5 Grundschulplätzen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Wohnungsbaupotenziale auf 9 Grundstücke im Einzeleigentum, die bereits anteilig bebaut sind, verteilen.

Der Bebauungsplan XIV-155b dient nicht der Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Wohnungsbauprojekts. Als „Angebotsbebauungsplan“ dient er vorrangig der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Teile eines im Baunutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiets stellen sich faktisch bereits als Mischgebiet dar. Es ist keine Entwicklung absehbar, die die eingetretene Entwicklung rückgängig macht, und im Übrigen auch nicht bezirkliches Ziel, bestehende Wohnnutzungen zugunsten einer weitergehenden Gewerbegebietsentwicklung in Frage zu stellen. Mit dem Bebauungsplan XIV-155b sollen die Voraussetzungen zur Trennung unverträglicher Gebietsnutzungen – Wohnen und Gewerbe – geschaffen werden. Dem in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz verankerten Trennungsgrundsatz kann damit entsprochen und Konflikte reduziert werden.

Gleichzeitig soll Planungssicherheit für die angefragten sozialen Einrichtungen in den leerstehenden Gewerbebetrieben geschaffen werden. Auch ohne den Bebauungsplan XIV-155b ist eine Situation eingetreten, die Wohnungen, die einem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse gleichberechtigt sind, zulässt. Es erscheint daher nicht angemessen, Anteile des zusätzlichen planungsbedingten Mehrbedarfs an sozialer Infrastruktur anzurechnen. Zudem ist aufgrund des Einzeleigentums nicht absehbar, ob und in welchem Umfang Neubauvorhaben tatsächlich realisiert werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass kurz- bis mittelfristig ein nennenswerter Bedarf an sozialer Infrastruktur entsteht. Da zudem eine Zuordnung der berechneten Plätze zu den in Einzeleigentum befindlichen Grundstücken nicht möglich ist (teilweise < 1 Platz je Grundstück), zugleich aber eine städtebauliche Weiterentwicklung und Qualifizierung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse ermöglicht werden soll, wird auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verzichtet.

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

#### **3.6.1 Einzelhandel- und Zentrenkonzept**

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 20. April 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln<sup>1</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen. Am 10. Mai 2016 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Neukölln, Fort-

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln; Dortmund, April 2009

schreibung April 2016<sup>2</sup>, als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen (Drucksache 1694/XIX).

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel (unter anderem gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, Online-Handel) sowie veränderter Rahmenbedingungen (unter anderem aufgrund der Rechtsprechung zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere Nahversorgungszentren) sowie der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Zentren mit dem Fachmarktkonzept war eine Überprüfung der bestehenden Ziele und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln erforderlich.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Absatz 2 und 34 Absatz 3 Baugesetzbuch maßgeblich herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 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.

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln dienen der Sicherung, Stärkung und Qualifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Neukölln. Für den Bebauungsplan XIV-155b sind insbesondere folgende Grundsätze relevant:

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

- Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren liegen.

Außerhalb dieser Standortbereiche sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur dann zulässig, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 300 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht überschreiten („Neuköllner Laden“).

- Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.
- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zur Großflächigkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden,
  - wenn der Standort eine städtebaulich beziehungsweise wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
  - das Vorhaben der Nahversorgung dient,
  - der Standort mindestens 800 Meter von zentralen Versorgungsbereichen entfernt liegt und
  - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

---

<sup>2</sup> Junker und Kruse; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin; Dortmund, April 2016

Im Einzelfall kann sich bei der Umsetzung dieser Ausnahmeregel ein Planerfordernis zur Feinsteuerung gemäß § 1 Absatz 5 bis 10 der Baunutzungsverordnung ergeben.

Die Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten.

**Grundsatz 6:** Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

- Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.
- Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.

**Grundsatz 7:** Tankstellenshops

Tankstellenshops sind zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

**Grundsatz 8:** Annexhandel / Werksverkauf in Verbindung mit Gewerbebetrieben ist zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten wird.

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

#### **3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan XIV-112a (festgesetzt am 07. Juli 1967) sichert die Flächen für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee zwischen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und der Straße Wermuthweg sowie die Flächen für den Ausbau der Straßen Wermuthweg und Kölner Damm.

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, trifft folgende Festsetzungen für die übrigen, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b angrenzenden Flächen:

- nördlich der Johannisthaler Chaussee: Allgemeines Wohngebiet II/3 (straßenbegleitend, 2 Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,3, Geschossflächenzahl 0,6), II/2 (im Anschluss, 2 Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,2, Geschossflächenzahl 0,4),
- östlich des Geltungsbereichs: Beschränktes Arbeitsgebiet II/3 (2 Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,4, Baumassenzahl 2,4),

- südlich des Wildmeisterdamms: gemischtes Gebiet der Baustufe II/2 (2 Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,2, Geschossflächenzahl 0,4).

In der Baustufe II/2 gilt die offene Bauweise, in der Baustufe II/3 geschlossene Bauweise.

Für die Flächen östlich und südlich befinden sich Bebauungspläne im Verfahren, siehe Kapitel I 3.7.2.

### 3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155a. Die Bebauungsplanentwürfe XIV-155a und XIV-155b waren ursprünglich in einem Bebauungsplan zusammen gefasst. Die Teilung der Pläne erfolgte mit Beschluss vom 01. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage 191/15, siehe hierzu auch Kapitel V 8). Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfs XIV-155a ist die Festsetzung eines gegliederten Mischgebiets mit dem Schwerpunkt Gewerbe südlich der Johannisthaler Chaussee und dem Schwerpunkt Wohnen nördlich des Wildmeisterdamms.

Die Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungsplanentwürfe 8-57B und 8-58B (aufgestellt 31. Mai 2011, Bezirksamtsvorlagen Nummer 100/11, 101/11), südlich des Wildmeisterdamms, sollen als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan 8-58B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen möglichen Straßenausbau des Landreiterwegs und des Turfwegs schaffen. Im Falle der Festsetzung der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B sollen diese, zusammen mit den Ausweisungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundlage für eine bestandsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet bilden. Die Bebauungspläne sollen als einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-259 (aufgestellt 17. Dezember 1991, Bezirksamtsvorlage Nummer 423/91) sieht für die Flächen östlich des Eichenpfuhls, zwischen Landreiterweg und Bahntrasse, statt der vorhandenen gewerblichen Nutzung, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Parkanlage vor.

## 4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan XIV-155 wurde bereits durch Bezirksamtsbeschluss vom 06. April 1970 aufgestellt (Bezirksamtsvorlage Nummer 79/70). Vorrangiges Ziel war die planungsrechtliche Sicherung des Straßenausbaus der Johannisthaler Chaussee. Die Johannisthaler Chaussee war bis auf den Abschnitt im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155 fertig gestellt. Die Bauflächen zwischen Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm sollten als Gewerbegebiet, die Bauflächen nördlich der Johannisthaler Chaussee als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Für den Gewerbestandort sollten Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung eingeräumt werden. Für die Flächen nördlich der Johannisthaler Chaussee wurden keine grundsätzlichen Änderungen der bisher zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte in einer Planungssitzung am 09. Juli 1970. Die anschließende formlose Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XIV-155 wurde im Jahr 1971 auf Grund der damaligen Osttangenten-Planung zurückgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weiterbetrieben.

Auf Grund von Nutzungsüberlegungen für das Grundstück Wildmeisterdamm 290 und in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs zur Errichtung von Spielhallen wurde im Jahr 2010 eine Konkretisierung der Planungsziele für den Geltungsbereich und eine Fortführung des Verfahrens erforderlich. Hiernach sollte die Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung inso-

weit eingeschränkt werden, dass diese nur ausnahmsweise zugelassen werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollten Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten, worunter nach der Rechtsprechung auch Spielhallen mit einer Größe von mindestens 100 Quadratmeter fallen, waren bereits mit den bisherigen Planungszielen für den Bebauungsplanentwurf XIV-155 nicht vereinbar.

Eine Überprüfung des Planerfordernisses für alle bisherigen Teilflächen des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 hat ergeben, dass für die nördlich der Johannisthaler Chaussee befindlichen Flächen, die im Baunutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, kein vorrangiges Planerfordernis mehr erkennbar ist. Lediglich für das Grundstück Steinträgerweg 79, das bereits im Bestand die zulässige Grundflächenzahl deutlich überschreitet, wäre im Falle einer Neubebauung ein Planerfordernis nicht auszuschließen. Da ein unmittelbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang zu den gewerblich geprägten Flächen zwischen Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm nicht gegeben ist, wurde das Grundstück nicht in den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 einbezogen.

Die östlich angrenzenden Flächen (Wildmeisterdamm 252, 256), die bisher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XIV-155 waren, wurden hingegen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 integriert, da für diese Flächen ein unmittelbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang zum sonstigen Plangebiet besteht und sowohl die bestehende Gemengelage sowie eine im Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Grünverbindung eine planerische Konfliktbewältigung und Konkretisierung der Planungsziele erfordern. Ein Erfordernis zur Einbeziehung weiterer Teilabschnitte der bereits ausgebauten Johannisthaler Chaussee, über die Straßenmitte hinaus, sowie des Steinträgerwegs und des Heideläufers wurde ebenfalls nicht mehr gesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1970 war noch die Absicht verbunden, im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet zu ermöglichen. Während die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken südlich der Johannisthaler Chaussee durch eine relativ hohe Kontinuität geprägt ist, wurden die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms bisher nur teilweise für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen. Im Gegenzug nahm der Anteil der Wohnbebauung zu. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld, wurde das Nutzungskonzept für die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms überarbeitet und aktualisiert. Der Bebauungsplan sieht nunmehr eine Unterteilung in ein Gewerbe- und ein Mischgebiet vor. Die Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhaltes wurden am 18. Januar 2011 durch das Bezirksamt beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 07/11).

Für das Grundstück Wildmeisterdamm 256, 260 wurden erstmals im September 2014 Planungen zur Bebauung durch den Eigentümer des Grundstücks (ein Bau- und Immobilienunternehmen) vorgelegt. Eine Erweiterung der Grundstücksfläche durch Erwerb des städtischen Grundstücks Wildmeisterdamm 252 steht unmittelbar bevor. Weiterhin finden Verhandlungen zum Kauf des westlich gelegenen Grundstücks Wildmeisterdamm 262 statt. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung von Einfamilienhäusern und Stadtvillen.

Während die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b bereits bebaut sind, wurde zunächst eingeschätzt, dass die Umsetzung auch mittelfristig erfolgen kann. Der Eigentümer für die oben genannten Grundstücke stellte hingegen auf eine zeitnahe Realisierung ab. Um die Entwicklung auf den Grundstücken Wildmeisterdamm 252, 256, 260, 262 von der Entwicklung des übrigen Gebiets unabhängig betreiben zu können, wurde der Bebauungsplan XIV-155 durch Beschluss des Bezirksamtes (Bezirksamtsvorlage Nummer 191/15) am 01. Dezember 2015 geteilt. Die Gewerbegrundstücke Johannisthaler Chaussee 387, 391, nördlich der geplanten Wohnbebauung, wurden in den prioritär zu bearbeitenden Bebauungsplan XIV-155a einbezogen, um Probleme, die aus der Nachbarschaft von vorhandenem Gewerbe und geplanter Wohnnutzung resultieren, in einem einheitlichen Verfahren lösen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b stehen aktuell nördlich des Wildmeisterdamms zwei ehemals gewerblich genutzte Grundstücke leer. Für das Grundstück Wildmeisterdamm 276 liegt eine Anfrage zum Umbau des bestehenden Gebäudes und zur Umnutzung als Anlage für soziale Zwecke (Wohnstätte für Menschen mit seelischer Behinderung / für Obdachlose oder alternativ für Flüchtlinge) vor. Die deutlich steigende Zahl der Unterbringungsfälle führt dazu, dass bestehende Standorte zur übergangsweisen Unterbringung nicht mehr ausreichen, sondern zusätzliche Standorte durch Umnutzung bestehender Gebäude oder Neubauten erschlossen werden müssen. Es ist daher beabsichtigt, Flächen für entsprechende soziale Einrichtungen bereit zu stellen.

Für das Grundstück Wildmeisterdamm 280 konnte seit über zwei Jahren kein gewerblicher Nachfolgebetrieb gefunden werden. Stattdessen gibt es auch hier ein Interesse an der Unterbringung einer sozialen Einrichtung und einer zumindest anteiligen Wohnentwicklung.

Die Festsetzungen des Baunutzungsplans sind nördlich des Wildmeisterdamms als überholt anzusehen. Eine Umwandlung des Gebiets hat bereits eingesetzt. Aufgrund der gegenwärtigen Umbruchsituation sollen Nutzungen, die in Konkurrenz zu den städtebaulich gewünschten Nutzungen stehen beziehungsweise nicht mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet vereinbar sind, von vornherein ausgeschlossen werden. Hierdurch kann zugleich Planungssicherheit für die Eigentümer und Mieter im und angrenzend an das Plangebiet geschaffen werden.

Mit der Überplanung des Baunutzungsplans durch den Bebauungsplan XIV-155b erfolgt zugleich eine Überleitung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung. Mit der Überleitung wird neben einer Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen gleichzeitig eine verbesserte Rechtsgrundlage zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die nach dem geltenden Planungsrecht keinen eigenständigen Nutzungstypus darstellen, geschaffen.

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

##### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan XIV-155b wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

##### Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme außerhalb von Ortslagen.

Der Bebauungsplan XIV-155b soll die Voraussetzungen für die Umstrukturierung von Teilflächen eines bisher im Baunutzungsplan festgesetzten Beschränkten Arbeitsgebiets schaffen. Es handelt sich dabei um die Überplanung bislang überwiegend bebauter Flächen innerhalb einer Gemengelage. Weiterhin soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der Baugebiete schaffen. Die Entwicklung im Geltungsbereich ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, durch die der Baunutzungsplan überplant wird. Die Überplanung durch den Bebauungsplan XIV-155b erfüllt den Tatbestand der Nachverdichtung sowie der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, hier: Änderung der Nutzungskategorie.

##### Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche anknüpfen (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch). Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungs-

pläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-155b werden Grundflächen von zusammen rund 13.180 Quadratmeter und damit deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ermöglicht.

Östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a, südlich angrenzend die Bebauungspläne 8-57B, 8-58B und XIV-259 in Aufstellung.

Der Bebauungsplan XIV-155a steht in räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155b. Die Baugebietsfläche im Bebauungsplan XIV-155a beträgt rund 11.900 Quadratmeter. Davon sollen auf rund 4.110 Quadratmeter eine Grundflächenzahl von 0,6 (Grundstücke südlich der Johannisthaler Chaussee) und auf rund 7.790 Quadratmeter eine Grundflächenzahl von 0,4 (Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms) zugelassen werden. Die geplante zulässige Grundfläche im Bebauungsplan XIV-155a beträgt somit insgesamt rund 5.590 Quadratmeter. Damit errechnet sich aus den Bebauungsplänen XIV-155a und XIV-155b eine Grundfläche von insgesamt 18.770 Quadratmeter.

Die Einleitung der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B erfolgte am 31. Mai 2011. Anlass für die Einleitung bildeten konkrete Nutzungsabsichten innerhalb der nahegelegenen Ortslage und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-155b zur Errichtung von Spielhallen. Die Plangebiete der Bebauungsplanentwürfe 8-57B und 8-58B sind im Baunutzungsplan als gemischte Gebiete, Baustufe II/2 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4), ausgewiesen. Hiernach wäre die Errichtung von Spielhallen gemäß § 7 Absatz 9 Bauordnung für Berlin 1958 grundsätzlich zulässig. Durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an den Bestand soll die städtebauliche Ordnung innerhalb der Plangebiete sichergestellt werden. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll eingeschränkt beziehungsweise grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Ausweisungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung stellen weiterhin eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage dar, um eine bestandsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten. Die Bebauungspläne sollen als einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Seitens des Fachbereichs Stadtplanung wurde bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellungen eingeschätzt, dass auf Grund der Lage der Plangebiete sowie der Bestandsbebauung mit keiner Ansiedlung von Spielhallen zu rechnen ist. Andererseits kann die Ansiedlung von Spielhallen sowie sonstiger gewerblicher Kleinbetriebe auf Grund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation, der grundsätzlichen Möglichkeit von Nutzungsänderungen sowie vorhandener Baupotenziale auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt, um vor dem Hintergrund des beabsichtigten Ausschlusses von Vergnügungsstätten in den benachbarten Gebieten eine einheitliche konsistente planerische Grundlage herstellen zu können. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf, die Bebauungsplanentwürfe werden daher nicht prioritär weiterbetrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-259 für die Flächen zwischen Eichenpfuhl und Bahntrasse erfolgte am 17. Dezember 1991 (Bezirksamtsvorlage Nummer 423/91). Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Umnutzung der gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet und eine bahnbegleitende öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird nicht weiter betrieben, da aus der Nutzungsumwandlung Entschädigungsansprüche resultieren. Eine Fortführung ist aktuell nicht absehbar.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass nur der Bebauungsplanentwurf XIV-155a in einem engen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155b aufgestellt wird. Die übrigen Bebauungsplanentwürfe im näheren Umfeld weisen keinen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155b auf.

### Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155b kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die unter Nummer 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe überschreiten die im Mischgebiet zulässige Größenordnung. Auch im Gewerbegebiet ist davon auszugehen, dass die gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (Subsummierung unter Gewerbebetrieben aller Art) allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Falle einer Ansiedlung unterhalb einer Bettenzahl von 100 beziehungsweise einer Gästezimmerzahl von 80 bleiben.

Einzelhandelsbetriebe gemäß Nummer 18.6 sind im Geltungsbereich ebenfalls nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch). Im Bezirk Neukölln sind solche Flächen nicht vorhanden.

Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt. Es wurde daher eingeschätzt, dass die Voraussetzungen des § 13a des Baugesetzbuches erfüllt sind; Ausschlussgründe nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch lagen nicht vor.

Die durch den Bebauungsplan XIV-155b bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.



## **II Umweltbericht**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 13. Januar 2015 (Nummer 04/15) auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch umgestellt. Auch nach der Teilung des Bebauungsplans XIV-155 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b wurden diese im beschleunigten Verfahren fortgeführt. Die Voraussetzungen waren auch nach der Teilung erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kapitel IV 1 eingestellt.

### **III Planinhalt und Abwägung**

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

Ziel des Bebauungsplanverfahrens XIV-155b war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Nutzung und Bebauung zu schaffen. Mit der Nutzungsaufteilung – Gewerbegebiet und Mischgebiet – soll die städtebauliche Situation aufgewertet und nachteilige Auswirkungen, die durch die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe entstehen können, reduziert werden. Die Nutzungen wurden so angeordnet, dass Beeinträchtigungen der vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung im und angrenzend an den Geltungsbereich weitestgehend vermieden werden. Gleichzeitig sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken erweitert werden.

Den oben genannten Zielsetzungen folgend wurde für die Baugrundstücke südlich der Johannisthaler Chaussee „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung und nördlich des Wildmeisterdamms überwiegend „Mischgebiet“ gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Über textliche Festsetzungen wurde das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert. Im Mischgebiet sollen Nutzungen, die in besonderem Maße verkehrsanziehend wirken und hierdurch geeignet sind, die vorhandene und geplante Wohnnutzung zu beeinträchtigen, ausgeschlossen beziehungsweise nur ausnahmsweise zulässig sein.

Zur Sicherung der Entwicklungsspielräume für die gewerbliche Wirtschaft soll im Gewerbegebiet eine angemessene, die Bestandssituation berücksichtigende geringfügige Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 bei gleichzeitiger Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante von 54,0 Meter über Normalhöhennull (rund 11,0 bis 12,5 Meter über Geländeneiveau) und einer Geschossflächenzahl von 1,5 erfolgen. Im Mischgebiet MI wird die Grundflächenzahl geringfügig auf 0,5 erweitert. Die Gebäudehöhe wird auf zwei Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl auf 1,2 (MI 1) bzw. 1,0 (MI 2) begrenzt. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl im Mischgebiet sind auch die Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen.

Erfolgt ist eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen. Um die Grundstücksflächen nördlich des Wildmeisterdamms hinsichtlich ihrer Freiraumqualitäten zu sichern und in Teilen aufzuwerten, wurde festgesetzt, dass oberirdische Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche (Vorgärten) nicht zulässig sind. Gleichzeitig sollen im Mischgebiet die wenigen vorhandenen Bäume auf den Grundstücken gesichert werden.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitte der Johannisthaler Chaussee sowie des Wildmeisterdamms, jeweils bis zur Straßenmitte, wurde die planungsrechtliche Sicherung als Straßenverkehrsfläche weiterverfolgt.

#### **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1362), sind die Bauflächen im Geltungsbereich als Gemischte Baufläche M2 und die Johannisthaler Chaussee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Mit den Festsetzungen können die Voraussetzungen zur Entwickelbarkeit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin bei den dargelegten Planungszielen als gegeben betrachtet werden.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

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

##### **3.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen werden die Grundstücke parallel zur Johannisthaler Chaussee (Johannisthaler Chaussee 393/399, 401 teilweise, 403/411, Wildmeisterdamm 282/286, 290) als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets berücksichtigt die vorhandenen Nutzungen und erfolgt in Orientierung auf den Bestand. Hinzu kommt, dass die Verkehrsgunst des Geltungsbereichs durch die überörtliche Straßenverbindung Johannisthaler Chaussee die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen einerseits begünstigt und andererseits weitere Nutzungsmöglichkeiten deutlich einschränkt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets kann den Belangen der Wirtschaft weiter angemessen Rechnung getragen werden. Bereits mit dem bestehenden Planungsrecht sind die Flächen südlich der Johannisthaler Chaussee als Beschränktes Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan festgesetzt.

Um dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – besser entsprechen zu können, wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage von § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung gegliedert. Die Grundstücke Wildmeisterdamm 290, Johannisthaler Chaussee 415 / Wildmeisterdamm 286 sowie Teilflächen der Grundstücke Johannisthaler Chaussee 411 / Wildmeisterdamm 284 und 282 werden als so genanntes „eingeschränktes“ Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE2 können sich nur solche Betriebe ansiedeln, die, bezogen auf ihre Emissionseigenschaften, auch in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung zulässig wären. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets bleibt auch in diesem Teil gewahrt, da die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung 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.

Bei der Festsetzung von Baugebieten ist nach Möglichkeit das so genannte Trennungsgebot zu berücksichtigen. Demnach sind die Baugebiete so anzuordnen, dass sie sich nicht gegenseitig beeinträchtigen. Der Baunutzungsplan setzt nördlich der Johannisthaler Chaussee ein Allgemeines Wohngebiet und südlich des Wildmeisterdamms ein Gemischtes Gebiet fest, bei welchem es sich de facto ebenfalls um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Vor Ort existiert eine Gemengelage, in der Wohnbebauung und Gewerbenutzung bereits seit Jahrzehnten ohne größere Probleme nebeneinander existieren.

Ausgehend vom Gewerbegebiet an der Johannisthaler Chaussee erfolgt nach Süden eine Staffelung der Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach der Baunutzungsverordnung. Dort, wo die Grundstückstiefe eine Teilung der Grundstücke in Gewerbe- und Mischgebiet nicht zulässt, erfolgt die Festsetzung eines so genannten „eingeschränkten“ Gewerbegebiets, wodurch das zulässige Immissionsverhalten der einzelnen Betriebe gesteuert werden kann. Das Trennungsgebot ist damit hinreichend berücksichtigt.

Bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Johannisthaler Chaussee lässt das Trennungsgebot insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme besteht. Einer vollständigen Auflösung der Gemengelage durch die Ausweitung der textlichen Festsetzung 1 auf das gesamte Gewerbegebiet stehen sowohl der Bestandsschutz und etwaige Entschädigungsansprüche als auch das Interesse sowohl des Bezirksamts als auch der Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer am Erhalt der bestehenden Nutzungen entgegen. Das vorhandene Wohngebiet nördlich der Johannisthaler Chaussee ist, wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung gezeigt haben, keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen

aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt. Es wird durch die rund 32 Meter breite, stark befahrene Johannisthaler Chaussee von dem südlich gelegenen Gewerbegebiet getrennt. Würde man den Trennungsgrundsatz strikt anwenden, müssten Wohnnutzungen entlang der Johannisthaler Chaussee aufgrund des Verkehrslärms vermieden beziehungsweise mit umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen belegt werden.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets für das vorhandene Wohngebiet nördlich der Johannisthaler Chaussee keine Verschlechterung der Situation erfolgt. Bezogen auf das südliche Gemischte Gebiet / faktisches Wohngebiet erfolgt durch die Festsetzung eines Mischgebiets nördlich des Wildmeisterdamms und die textliche Festsetzung 1 eine Verbesserung.

Tatsächlich müssen ansiedlungswillige Betriebe bereits im Bestand die vorhandene Wohnbebauung durch entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowohl im nördlich als auch südlich gelegenen Wohngebiet / de facto-Wohngebiet werden eingehalten. Den vorhandenen Betrieben im Gewerbegebiet wird durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnbebauung abverlangt als diejenige, die diese schon aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung ausüben müssen.

### Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet GE2

Textliche Festsetzung 1

***Im Gewerbegebiet GE2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.***

Im Gewerbegebiet GE2 soll gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung die Art der Betriebe und Anlagen nach ihren zulässigen Eigenschaften geregelt werden. Durch die Einschränkung der Gewerbebetriebe und Anlagen hinsichtlich ihres Emissionsgrades – auf Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich stören – soll gewährleistet werden, dass trotz der Festsetzung eines Gewerbegebiets keine unzumutbaren Störungen für die bereits vorhandene Wohnbebauung südlich des Wildmeisterdamms hervorgerufen werden. Die Regelung wird auf die Teile des Gewerbegebiets begrenzt, auf denen durch den spitzwinkligen Flächenzuschnitt nur noch Grundstückstiefen verbleiben, die eine Teilung in unterschiedliche Baugebiete nicht mehr erlauben. Die vorhandenen Betriebe und Nutzungen auf den Grundstücken sind mit der Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebiets vereinbar. Von den vorhandenen Betrieben gehen keine Störungen aus, die die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm von 55 Dezibel (A) tags und 40 Dezibel (A) nachts an der nächstgelegene Wohnbebauung Wildmeisterdamm 285 und 287 überschreiten. Die textliche Festsetzung 1 erfolgt damit auch im Vorgriff auf alle zukünftigen Nutzungen.

Für die übrigen Grundstücke parallel zur Johannisthaler Chaussee (Gewerbegebiet GE1) wird von einer entsprechenden Regelung abgesehen. Die durch den Verkehrslärm vorbelasteten, aber sehr gut erschlossenen Flächen bieten sich auf Grund der Grundstücksgrößen für kleine und mittelständige Unternehmen an, die im übrigen Buckower Siedlungsgebiet keine Entwicklungsmöglichkeiten haben und diesen kundennahen Standort nutzen können. Es besteht bereits im Bestand eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Eine weitergehende Einschränkung der gewerblichen Nutzung und ein diesbezüglicher Eingriff in die Bestandssituation ist nicht planerisches Ziel und, wie die Berechnungen im Schallschutzgutachten zu den Bestandsbetrieben ergeben haben, auch nicht erforderlich. Bei der wünschenswerten Trennung von Wohn- und Gewerbegebieten handelt es sich um einen ausnahmefähigen Grundsatz. Durch die Festsetzungen findet keine Verschärfung der vorhandenen Gemengelage statt.

Zur Umsetzung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz siehe auch Begründung zum Gewerbegebiet (vorheriges Kapitel). Hieraus resultiert gleich-

ermaßen, dass eine Einschränkung der Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet GE1 hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens nicht erforderlich ist.

### Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2

Textliche Festsetzung 2

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind selbständige Lagerplätze und die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.***

***Im Gewerbegebiet GE2 sind Tankstellen nicht zulässig.***

Durch die textliche Festsetzung 2 werden gemäß § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung selbständige Lagerplätze in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich südlich einer der wichtigsten Verbindungstrassen im Neuköllner Süden. Der Ausschluss von nicht betriebseigenen Lagerflächen zielt in erster Linie darauf ab, die Ansiedlung von städtebaulich minderwertigen Nutzungen im Gewerbegebiet zu vermeiden. Lagerplätze sind als nicht überbaute Lagereinrichtungen und ihrer möglichen Großflächigkeit städtebaulich nicht oder nur sehr unzureichend mit einer wünschenswerten Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang der Johannisthaler Chaussee zu vereinbaren. Hinzu kommt, dass die Standortvorteile, die das Gewerbegebiet südlich dieser wichtigen Verkehrsverbindung bietet, nur unzureichend durch Lagerplätze ausgenutzt wären und deshalb die Flächen grundsätzlich eher höherwertigen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen. Unselbständige, das heißt ansonsten den zulässigen Gewerbebetrieben im Geltungsbereich dienende Lagerplätze bleiben auch weiterhin zulässig. Die mögliche Ansiedlung von selbständigen Lagerplätzen, wie zum Beispiel Lagerplätze für Baumaterialien sowie Schrottplätze bleibt, soweit nicht in anderen Gewerbegebieten zulässig, den Neuköllner Industriegebieten am Teltowkanal vorbehalten.

Im Gewerbegebiet GE2 werden außerdem Tankstellen aufgrund ihres Störpotentials, bedingt durch die Verkehrserzeugung, ausgeschlossen. Aufgrund ihres Flächenbedarfs müssten die Grundstücke in der gesamten Tiefe zwischen Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm in Anspruch genommen werden. Damit steht die Nutzung im Konflikt zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Im Gewerbegebiet GE1 befindet sich zudem bereits eine Tankstelle. Weitere Tankstellen in der Johannisthaler Chaussee sind rund 1,2 Kilometer in östlicher und 2,5 Kilometer in westlicher Richtung vorhanden.

Über die textliche Festsetzung 2 werden außerdem die in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. § 8 der Baunutzungsverordnung subsumiert kerngebietstypische aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sollen hier bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich ausgeschlossen werden, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen. Die Flächen parallel zur Johannisthaler Chaussee sind Teil eines durch Verkehr und Lärm bereits stark vorgeprägten Bereiches. Die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe des Gebiets zu großen Wohngebieten machen den Standort für die Ansiedlung von Gewerbe-, Dienstleistungsbetrieben unterschiedlichster Art, unter anderem auch Vergnügungsstätten, interessant. Da sich in Buckow die Ansiedlung von Gewerbebetrieben beziehungsweise der Verbleib dieser Betriebe aufgrund fehlender verfügbarer 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. In der Vergangenheit gab es innerhalb des Geltungsbereichs bereits Bestrebungen zur Ansiedlung von Spielhallen. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Sowohl die Nutzung selber als auch die möglichen stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtrekla-

men und ähnliche) sind mit der Lage des Gewerbegebiets an einer wichtigen Verkehrsstrasse nicht vereinbar.

Die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll, soweit gewerberechtlich zulässig, vorrangig in Lagegunst zum Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz erfolgen.

#### Einschränkung beziehungsweise Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Textliche Festsetzung 3

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Nummer 1.1 sowie den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) nicht zulässig.***

Textliche Festsetzung 4

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) nur mit folgenden Sortimenten zulässig:***

- ***Kraftwagen,***
- ***Kraftwagenteile und Zubehör,***
- ***Krafträder, Kraftradteile und –zubehör.***

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise, in Ergänzung des Kernsortiments, übrige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn ihr Anteil höchstens 10% der jeweiligen Verkaufsfläche beträgt.***

***Im Gewerbegebiet GE1 ist darüber hinaus folgendes Sortiment zulässig:***

- ***Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge).***

***Im Gewerbegebiet GE1 können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden.***

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem insbesondere

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

zu berücksichtigen.

Der Bezirk Neukölln hat in den Jahren 2008/09 erstmalig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten und durch die Bezirksverordnetenversammlung beschließen lassen (Amtsblatt für Berlin, Nummer 27, Seite 1051). Das Konzept wurde im Jahr 2016 aktualisiert und am 10. Mai 2016 erneut durch das Bezirksamt beschlossen (Amtsblatt für Berlin, Nummer 58, Seite 3791). Damit liegt für den Bezirk Neukölln seit 2010, aktualisiert 2016, ein Konzept mit verbindlichen Aussagen zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vor.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet eine fundierte Abwägungsgrundlage für stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen im Rahmen der Ansiedlung, Verlagerung oder Veränderung von Einzelhandelsbetrieben.

Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten generell nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt bei 800 Quadratmeter Verkaufsfläche, was einer Geschossfläche von 1.200 Quadratmeter entspricht. Durch die textliche Festsetzung 3 werden gemäß § 1 Absatz 5 und 9 der Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung sowie mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art ausgeschlossen.

Für Einzelhandelsbetriebe ist die Lage an der Johannisthaler Chaussee, wie Nachfragen aus der Vergangenheit zeigen, attraktiv. Ohne Feinsteuerung des Einzelhandels sind in den als Gewerbegebiet vorgesehenen Teilbereichen Neubauten und Umnutzungen für diverse Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht ausgeschlossen. Mit der textlichen Festsetzung 3 soll den Zielen und Grundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und den übergeordneten Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 entsprochen werden, wonach in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung und auch die übrigen zentrenrelevanten Sortimente nicht zulässig sein sollen. Die mit Hilfe des Baurechts abgesicherten Gewerbegebiete sollen der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, vorbehalten bleiben, da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren.

Versorgungslücken im Plangebiet beziehungsweise in der Nähe des Plangebiets existieren nicht:

Rund 0,75 Kilometer nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (Gropius-Passagen). Die Gropius-Passagen, eines der größten Einkaufszentren in Berlin, bilden den zweitgrößten Einzelhandelsstandort im Bezirk Neukölln. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 45.900 Quadratmeter. Sortimentsschwerpunkte bestehen in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe / Lederwaren. Der Schwerpunkt liegt mit 34.950 Quadratmeter Verkaufsfläche auf den zentrenrelevanten Sortimenten (76 Prozent). Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt 9.690 Quadratmeter (21 Prozent), der Anteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimente 1.260 Quadratmeter (3 Prozent). Bezirkliches Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich als Stadtteilzentrum zu sichern. Ein weiterer Ausbau des Stadtteilzentrums (zusätzliche Verkaufsflächen) wird nicht empfohlen, die Dimensionierung reicht derzeit schon über die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums hinaus.

Rund 0,45 Kilometer südwestlich befindet sich das Nahversorgungszentrum Alt-Buckow. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich Kreuzungsbereich Buckower Damm / Johannisthaler Chaussee und erstreckt sich über eine Länge von etwa 600 Meter, oberhalb An den Achterhöfen bis unterhalb des Bauhüttenwegs. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.460 Quadratmeter, davon entfallen 1.360 Quadratmeter auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (39 Prozent), 1.670 Quadratmeter auf übrige zentrenrelevante Sortimente (48 Prozent) und 430 Quadratmeter (13 Prozent) auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Der Sortimentsschwerpunkt liegt in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Bezirkliches Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum zu sichern und auszubauen. Hierfür soll unter anderem die Verkaufsfläche eines Supermarktes erweitert und die Hauptlage in der Mitte des Zentrums ausgebaut werden.<sup>3</sup>

Weitere Zentren in der Nähe sind:

- Nahversorgungszentrum Britz-Süd, rund 1,3 Kilometer nördlich des Plangebiets,
- Nahversorgungszentrum Lipschitzallee, rund 1,2 Kilometer südöstlich des Plangebiets.

Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten ergänzen das Angebot in der Nähe des Plangebiets. Hierzu gehören Lebensmittelmärkte in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen, wie der Edeka-Markt, Johannisthaler Chaussee (Entfernung zum Plangebiet rund 300 Meter), der Netto-Markt, Kölner Damm (rund

<sup>3</sup> Junker und Kruse; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin; Dortmund, April 2016

350 Meter), der REWE-Markt, Wildhüterweg (rund 350 Meter), der Getränke-Markt, nördlich der Johannisthaler Chaussee gegenüber dem Plangebiet. Zudem befindet sich im Plangebiet ein Tankstellenshop. Tankstellenshops werden nicht dem Einzelhandel im eigentlichen Sinne zugerechnet, besitzen aber Einzelhandelsrelevanz.

Damit bestehen hinreichend Möglichkeiten der Versorgung für die umliegenden Wohngebiete in fußläufiger Entfernung. Demgegenüber existieren im Süden Neuköllns nur wenige Möglichkeiten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Das Gewerbegebiet entlang der Johannisthaler Chaussee soll daher als Flächenpotenzial für die Niederlassung des sonstigen Gewerbes grundsätzlich erhalten bleiben und weiter entwickelt werden.

Auf den gewerblichen Bauflächen überwiegen gegenwärtig die kraftfahrzeugaffinen Nutzungen von der Reparatur bis zum Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen. Dem Bestand entsprechend soll in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 auch zukünftig der Handel mit Kraftwagen, -rädern, Tankstellen und Kraftwagenteilen sowie Zubehör zugelassen werden (textliche Festsetzung 4). Hierbei handelt es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente, die unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl unterliegen.

Aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets sowie dem bereits vorhandenen Schwerpunkt im Plangebiet – Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen – sollen die nachfolgend genannten, nach Nummer 2 der Ausführungsvorschrift Einzelhandel ebenfalls nicht-zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 nicht zulässig sein:

- Wohnmöbel,
- aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten und
- aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse,
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt),
- Anstrichmittel,
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
- Tapeten und Bodenbeläge,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
- aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- aus dieser Unterklasse: Büromöbel und Brennstoffe.

Gemäß den Erhebungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2016 sind im Stadtteilzentrum Gropius-Passagen sowohl elektronische Haushaltsgeräte, Neue Medien, Unterhaltungselektronik (Media-Markt) als auch in geringem Umfang nicht-zentrenrelevante Sortimente der Warengruppen Baumarktsortiment<sup>4</sup>, Möbel<sup>5</sup> und Teppiche erhältlich.

Im Nahversorgungszentrum Alt-Buckow befindet sich ein umfassender Branchenmix, der die Versorgungsfunktion des Zentrums über die reine Nahversorgung hinaus vergrößert. Hier sind mehrere Angebote der Warengruppe Möbel, wie Dänisches Bettenlager, Matratzen direct und Teppichboden Wiczorek, ansässig. Daneben existieren auch im Zentrum Alt-Buckow kleinere Läden, die Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Elektronische Haushaltsgeräte in ihrem Sortiment führen.

<sup>4</sup> Baumarktsortiment i.e.S. (Erläuterung: (Bodenbeläge (Auslegware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge und Zubehör)

<sup>5</sup> Möbel (Erläuterung: Wohn-, Büro-, Gartenmöbel)



Entlang der Mohriner Allee befinden sich mehrere Gartenfachmärkte. Kleinere Läden mit Blumen und Pflanzen sind in den Zentren vorhanden.

Im Norden des Prognose-raums Britz / Buckow und südlich der Fachmarkttagglomeration Grenzallee / Naumburger Straße befindet sich der Fachmarktstandort Haarlemer Straße. Hier sind die Fachmärkte Holz Possling (rund 13.400 Quadratmeter Verkaufsfläche) und Fliesenmarkt Possling (rund 1.500 Quadratmeter Verkaufsfläche) ansässig.

Damit ist sichergestellt, dass auch die übrigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente überwiegend in der Nähe des Plangebiets ausreichend vorhanden sind.

In der Johannisthaler Chaussee 411 befindet sich eine Tankstelle. Insbesondere moderne Tankstellenbauten sind ohne Servicebereiche (zum Beispiel Waschanlagen) und Tankstellenshops heute nicht mehr denkbar. Tankstellenshops sollen gemäß § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung aufgrund ihrer Einkaufsrelevanz nur ausnahmsweise zulässig sein. Bei der Entscheidung der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll insbesondere die flächenmäßige Größe des Shops berücksichtigt werden. Die Verkaufsfläche für Waren muss dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet sein. Die Größe der Verkaufsfläche muss in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle stehen. Je flächenintensiver, desto stärker können die planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierten Standorte der wohnungsnahen Grundversorgung beeinträchtigt werden. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung der im Bebauungsplan formulierten Zielstellungen – Sicherung der Zentren, der integrierten Lebensmittelmärkte – im Einzelfall vorbehalten, Tankstellenshops zu genehmigen.

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348.

Die Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente ist auch als Anhang in der Begründung enthalten.

#### Ausnahmsweise Zulässigkeit von Werksverkauf in den Gewerbegebieten GE1 und GE2

Textliche Festsetzung 5

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.***

Einzelhandelsbetriebe, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, werden gemäß § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen. 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- beziehungsweise 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 rund 10 Prozent angesehen werden.

Der sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp gemäß § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion beziehungsweise 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 sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden.

### 3.1.2 Mischgebiet (MI)

Die Grundstücke Wildmeisterdamm 264/280 werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung handelt es sich im Bestand bereits um ein faktisches Mischgebiet. Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, neben einer gewerblichen Nutzung zukünftig auch verstärkt andere Nutzungen (zum Beispiel gebietsverträgliche Einrichtungen für soziale Zwecke) im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b zuzulassen. Die Entwicklung hin zu einem Mischgebiet hat bereits begonnen. Die Festsetzung berücksichtigt die bestehende Situation. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets kann dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprochen und Lärmbelastungen der benachbarten Wohnnutzung stärker vorgebeugt werden. Das Mischgebiet übernimmt hier die Funktion einer Pufferzone zwischen dem Wohngebiet im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden.

Die Absicht, den Wildmeisterdamm auf durchgängig 20,0 Meter auszubauen, wurde bereits mit dem Ausbau der Johannisthaler Chaussee aufgegeben. Teilflächen der gewidmeten Verkehrsfläche, die über die nördliche Straßenbegrenzung hinausgehen, werden daher den Baugrundstücken zugeordnet (Wildmeisterdamm 278 und 282).

Zur Unterteilung der Mischgebiete in MI1 und MI2 siehe Kapitel III 3.2.2 und 3.6.

#### Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Mischgebiet

Textliche Festsetzung 6

***In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

Die in § 6 Absatz 2 Nummer 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung im gewerblich geprägten Bereichen – und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung außerhalb gewerblich geprägter Bereiche – sollen gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 6 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in den Mischgebieten generell nicht zulässig sein.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt, da ihr erheblicher Flächenverbrauch nicht innerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren ist und verkehrsanziehende Nutzungen von vornherein ausgeschlossen werden sollen.

Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, da sie von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht werden. Sie wirken in besonderem Maße verkehrsanziehend und -verstärkend, was erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebiets und der Erschließung des Wohngebiets nach sich ziehen könnte. Die Zu- und Abfahrt kann nur über den Wildmeisterdamm und den Försterweg erfolgen. Beide Straßen

sind nicht für die Abwicklung eines größeren Verkehrsaufkommens ausgelegt. Im durch die Johannisthaler Chaussee günstig erschlossenen Gewerbegebiet sind Tankstellen hingegen weiterhin zulässig. Auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 411 befindet sich bereits eine Tankstelle. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich im Kreuzungsbereich Johannisthaler Chaussee / Buckower Damm.

Vergnügungsstätten sollen sowohl in einem überwiegend gewerblich genutzten Teil als auch in allen anderen Teilen des Mischgebiets ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Mischgebiet von geringer Ausdehnung, bei dem es fraglich erscheint, ob überhaupt Bereiche mit überwiegender Gewerbenutzung entstehen werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu Veränderungen des Miet- und Kaufpreisgefüges führen und durch negative Imagewirkung die hier angestrebte Mischung mit zulässiger Wohnnutzung erschweren. Das Gebiet befindet sich im Umbruch. Einflüsse, die zu Verdrängungseffekten zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen führen können, sollen daher von vornherein ausgeschlossen werden. Auch aus Gründen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Umfeld des Geltungsbereichs sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Die vorhandene Wohnbebauung unterliegt durch die Nähe zur übergeordneten Verkehrsstrasse und Gewerbebebauung bereits einer gewissen Beeinträchtigung.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets bleibt trotz des Ausschlusses der oben genannten Nutzungen gewahrt.

#### Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen im Mischgebiet

Textliche Festsetzung 7

***In den Mischgebieten MI1 und MI2 können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.***

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen, sofern es sich nicht um Anlagen für betriebseigene Zwecke handelt.

Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund ihres möglichen Verkehrsaufkommens, welches nicht mit dem bestehenden Erschließungsnetz vereinbar ist, nur ausnahmsweise zugelassen.

Bei den nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke handelt es sich in erster Linie um Anlagen für den Gemeinbedarf. Diesbezügliche Entwicklungspotenziale sollten vorrangig in der Nähe von dichter besiedelten Wohngebieten sowie innerhalb der zentralörtlichen Standorte genutzt werden, um so städtebaulich integrierte Standorte mit guter öffentlicher Personennahverkehrerschließung zu stärken.

Anlagen für sportliche Zwecke umfassen sowohl Anlagen für den Gemeinbedarf als auch kommerziell betriebene Anlagen. Sie sind von ihren Nutzungen her breit gefächert. Das gilt auch für die benötigten Flächen der Anlagen, um die jeweiligen Sportanlagen konfliktfrei einzugliedern. Aufgrund der geringen Größe des Mischgebiets und der möglichen Frequentierung solcher Anlagen sind sie nur ausnahmsweise zulässig.

Die vorrangigen Ziele einer Mischgebietsfestsetzung werden auch bei Einschränkung der oben genannten Nutzungen gewahrt.

#### Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können insbesondere zur Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen beitragen. Gerade wenn ein positiver Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt werden kann, sollte die Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen. Bei der Entscheidung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sollte insbesondere die flächenmäßige Größe eines Vorhabens

und sein Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden. Insbesondere verkehrsanziehende Nutzungen sollten daher auf Teile baulicher Anlagen, zum Beispiel einzelne Geschosse oder Räumlichkeiten oder kleinere Gebäudeeinheiten beziehungsweise Grundstücksflächen beschränkt bleiben. Aber auch kleine Vorhaben mit einem hohen Verkehrsaufkommen sollten nicht zugelassen werden. Anlagen, die ausschließlich betriebseigenen Zwecken dienen, im Umfang einem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sind und nicht in Konkurrenz zur gewerblichen Nutzung stehen, gehören hingegen zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen.

#### Ausschluss von Einzelhandel im Mischgebiet

Textliche Festsetzung 8

***In den Mischgebieten MI1 und MI2 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.***

Einzelhandelsbetriebe werden in den Mischgebieten gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung grundsätzlich ausgeschlossen. Im näheren Umfeld, rund 300 bis 350 m, befinden sich (wohnsiedlungsräumlich) integrierte Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Nahversorgung. Versorgungslücken sind nicht erkennbar. In diesem Sinne dient der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Bestandssicherung von Lebensmittelmärkten an städtebaulich integrierten Standorten und trägt zu einer Optimierung und Qualifizierung des bestehenden Angebots bei.

Auch Backshops, Kioske und ähnliches werden mit der textlichen Festsetzung 8 ausgeschlossen. Backshops sind in die Einzelhandelsbetriebe integriert. Zudem existiert im Plangebiet ein Tankstellenshop, der bereits eine vergleichbare Funktion übernimmt.

Im Mischgebiet sollen alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die das Verkehrsaufkommen auf dem Wildmeisterdamm wesentlich erhöhen. Der Wildmeisterdamm und der Försterweg sind nicht für die Bewältigung größerer Verkehrsmengen ausgelegt.

Analog den Gewerbegebieten sollen auch in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, gemäß § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. 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- beziehungsweise 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 rund 10 Prozent angesehen werden.

Der sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp gemäß § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung im Mischgebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion beziehungsweise 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 sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden.

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse oder Höhe der baulichen Anlagen (OK = Oberkante) bestimmt. Die Festsetzungen legen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper fest. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend konkret und können sicher beurteilt werden.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

#### Gewerbegebiet

##### Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung

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

Zur Sicherung der Entwicklungsspielräume für die gewerbliche Wirtschaft soll eine angemessene, die Bestandssituation berücksichtigende Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 (Baunutzungsplan) auf 0,6 erfolgen. Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand auf den Grundstücken Johannisthaler Chaussee 391, 399 / 403. Eine dichtere Überbauung der Grundstücke wirkt gleichzeitig nachbarschaftsschützend und berücksichtigt die Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten von 0,8 wird mit der Festsetzung unterschritten.

##### Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung

Die zulässige Grundflächenzahl kann zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung 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 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

#### Textliche Festsetzung 9

***Im Gewerbegebiet GE1 darf 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 9 wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung geregelt, dass im Gewerbegebiet GE1 die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch die oben genannten Anlagen überschritten werden kann. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung sind nicht ausreichend, um die Belange der ansässigen Betriebe, die auch Erschließungsmöglichkeiten sowie die betrieblichen Arbeitsabläufe auf den Gewerbegrundstücken umfassen, angemessen zu berücksichtigen. Da im Gebiet insbesondere kraftfahrzeugaffine Nutzungen (von Handel bis Reparatur) ansässig sind, werden größere Flächen zum Abstellen der Verkaufs- und Kundenfahrzeuge benötigt. Bereits im Bestand weisen innerhalb der Gewerbegebiete von zehn Grundstücken sieben Grundstücke eine Gesamtversiegelung von  $\geq 90$  Prozent auf. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet GE1 soll weiterhin eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung erfahren. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund

der städtebaulichen Nutzungsabsicht, die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms zukünftig als Mischgebiet zu entwickeln und damit wegfallender Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Überschreitungen sind keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten, da die nicht überbauten Flächen bereits im Bestand versiegelt sind.

Nach dem bestehenden Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan, Beschränktes Arbeitsgebiet, ist eine Versiegelung durch Nebenanlagen und ähnliches bis 100 Prozent der Grundstücksfläche zulässig. Insofern stellt die Begrenzung der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 grundsätzlich eine Verbesserung der bestehenden Situation dar.

Das Gewerbegebiet GE2 wird von der Regelung ausgenommen, da durch die Anlage von Vorgärten entlang des Wildmeisterdamms ein größerer Anteil der Grundstücksfläche von Überbauung freigehalten werden soll (siehe textliche Festsetzung 13).

## **Mischgebiet**

### Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung

In den Mischgebieten MI1 und MI2 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen.

Nach dem bisherigen Planungsrecht (Baunutzungsplan) ist im Beschränkten Arbeitsgebiet eine Grundflächenzahl von höchstens 0,4 zulässig. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan XIV-155b wird die zulässige Grundflächenzahl geringfügig um 0,1 auf zukünftig 0,5 erweitert, um größere Spielräume für einen Nutzungsmix zu eröffnen. Durch die Erhöhung kann gleichzeitig dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch in einem gut erschlossenen Stadtquartier besser entsprochen werden. Mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 fügt sich eine Bebauung in den städtebaulichen Kontext ein und vermittelt zwischen der dichteren Bebauung in den Gewerbegebieten und der südlich angrenzenden Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl bis 0,3.

Die nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten von 0,6 wird mit der Festsetzung unterschritten.

### Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung

Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß den Regelungen in der Baunutzungsverordnung durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert überschritten werden. Da im Bebauungsplan für die Mischgebiete keine hiervon abweichenden Bestimmungen getroffen werden, kann hierdurch in den Mischgebieten eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 erfolgen.

## **3.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Dachaufbauten**

### **Gewerbegebiet**

#### Höhe baulicher Anlagen

Als Bestimmungsfaktor für die Höhe der Gebäude in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt gemäß § 18 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die vorgesehene Oberkante (OK) baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (statt Anzahl der Vollgeschosse) erfolgt hier, da die Geschosshöhen bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich sein können.

Die Johannisthaler Chaussee steigt im Straßenabschnitt zwischen Bahntrasse und Einmündung Wildmeisterdamm von Nordosten nach Südwesten um rund 1,5 Meter von 41,5 Meter auf 43,1 Meter über Normalhöhennull an. Die maximale Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 wird auf 54,0 Meter über Normalhöhennull begrenzt. Das entspricht

rund 11,0 bis 12,5 Meter. Mit der Gebäudehöhe sollen die Voraussetzungen zur Ausbildung einer städtebaulichen Kante entlang der Johannisthaler Chaussee geschaffen werden. Gleichzeitig bleibt sichergestellt, dass sich zukünftige Baukörper in die Umgebung einfügen. Auch wenn sich die Bebauung nördlich der Johannisthaler Chaussee eher heterogen mit ein bis drei Vollgeschossen, zum Teil mit Dachgeschoss, darstellt, ist eine Tendenz der Zunahme der Gebäudehöhe in Richtung Osten ablesbar. Die Baukörper östlich der Bahn weisen bereits drei bis fünf Geschosse auf. Die Festsetzung einer einheitlichen Höhe im Gewerbegebiet trotz geringfügiger Geländeunterschiede ist daher angemessen und städtebaulich nachvollziehbar.

#### Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Textliche Festsetzung 10

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.***

Abweichend von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können gemäß § 16 Absätze 2 und 6 der Baunutzungsverordnung im Einzelfall ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte zugelassen werden. Die Erfahrungen zeigen, dass es erforderlich sein kann, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen beziehungsweise aus Beleuchtungszwecken über das Gebäude geführt werden müssen.

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung sind die Dächer im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b als sehr gut geeignet für die Anordnung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Insbesondere in Gewerbegebieten mit größeren 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.

### **Mischgebiet**

#### Anzahl der Vollgeschosse

In den Mischgebieten MI1 und MI2 werden zwei Vollgeschosse zugelassen, um eine dem Standort angepasste, qualitätvolle Bebauung zu schaffen. Die Höhe der künftigen Gebäude ist aufgrund der räumlichen Bezugnahme zu den südlich angrenzenden Wohngebieten von großer Bedeutung für eine verträgliche bauliche Ergänzung.

Textliche Festsetzung 11

***Im Mischgebiet MI2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten über der Decke des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie nicht der Aufnahme von Aufenthaltsräumen dienen.***

Durch die textliche Festsetzung 11 werden weitere Geschosse, die der Aufnahme von Wohnnutzungen und anderen sensiblen Nutzungen dienen können, oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen. Der Ausschluss ist aus Lärmschutzgründen zum Schutz entsprechender Nutzungen erforderlich (siehe hierzu auch Kapitel III 3.6).

Ausnahmsweise können Dachaufbauten für zum Beispiel technische Einrichtungen oder auch als Abstellraum zugelassen werden. Dachaufbauten für technische Einrichtungen können zum Beispiel Aufkantung für Dachbegrünung, Geländer für Terrassen, Unterstellmöglichkeiten, Fahrstuhlüberfahrten oder Austritte für technisches Personal (Schornsteinfeger) sein. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt die Entscheidung der Baugenehmigung vorbehalten.

### 3.2.3 Geschossflächenzahl

#### Gewerbegebiet

Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Analog der Regelung in § 20 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 nur die Flächen in Vollgeschossen zu berücksichtigen.

Nach den Festsetzungen im Baunutzungsplan errechnet sich aus der zulässigen Baumassenzahl vom 2,4 bei einer zulässigen überbaubaren Fläche von 0,4 eine Geschossflächenzahl von 0,8. Durch den Bebauungsplan wird in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Mit der Erhöhung sollen den Eigentümer/innen und den Unternehmen größere Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Gleichzeitig entspricht eine höhere Bebauung entlang der Johannisthaler Chaussee den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und kann zu einer Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes beitragen. Durch eine höhere Bebauung lässt sich zudem eine größere Lärmschutzwirkung für die dahinterliegenden Baugebiete erzielen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,5 soll, bezogen auf die zulässige Überbauung (0,6) bei drei möglichen Vollgeschossen, gleichzeitig einschränkend wirken, um eine zu starke Verdichtung durch eine durchgängige dreigeschossige Bebauung, gegebenenfalls ergänzt durch ein Staffelgeschoss, gegenüber dem südlich angrenzenden Mischgebiet zu vermeiden.

#### Mischgebiet

Für das Mischgebiet MI1 wird eine Geschossfläche von 1,2, für das Mischgebiet MI2 von 1,0 zugelassen und damit die bisher zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 (Baubestimmungsplan) erhöht. Aufgrund der Erschließungsgunst, der Nähe zu zentralen Einrichtungen der Versorgung ist in den Mischgebieten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 1 Baugesetzbuch eine höhere Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung beimessen.

Die niedrigere Geschossfläche im Mischgebiet MI2 resultiert aus dem Ausschluss von Aufenthaltsräumen oberhalb des zweiten Vollgeschosses. Zur Begründung siehe Kapitel III 3.2.2.

Textliche Festsetzung 12

***In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände, mitzurechnen.***

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen sowie Treppenträumen und Umfassungswänden in Nicht-Vollgeschossen in die Geschossflächenzahl einzurechnen. Hierüber sollen die Möglichkeiten für weitere Nicht-Vollgeschosse teilweise eingeschränkt und so die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur sichergestellt werden.

Um sicherzustellen, dass im Mischgebiet MI2 für das zulässige zweite Vollgeschoss gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, sind Aufenthaltsräume im Souterrain entsprechend auf die Geschossfläche anzurechnen. Hierdurch soll verhindert werden, dass ein Baukörper in der Höhe zu weit in den stärker verlärmten Bereich hineinragt. Die Realisierung eines Souterraingeschosses, welches nur geringfügig unter 1,4 Meter oberhalb der Gelän-



deoberfläche bleibt, und ausschließlich der Unterbringung der Kellerräume dient, wird in diesem Zusammenhang für unwahrscheinlich gehalten. Auch weitergehende Sonderbauformen sollen nicht Gegenstand der Festsetzung sein. Sollte der unwahrscheinliche Fall dennoch eintreten, sind nach § 15 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung bauliche Anlagen im Einzelfall ebenfalls unzulässig, wenn sie unzumutbaren Störungen oder Belästigungen ausgesetzt sind.

Die festgelegten Geschossflächenzahlen in den Mischgebieten MI1 und MI2 überschreiten die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 1,2 nicht.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

#### **3.3.1 Bauweise**

Textliche Festsetzung 19

***In den Gewerbegebieten GE1 und GE2, mit Ausnahme der Flächen A und B, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig.***

Von Vorteil für eine Wohnbebauung in den Mischgebieten sowie in den südlich gelegenen Gebieten ist eine vollständige und durchgängige Bebauung entlang der Johannisthaler Chaussee. Durch die textliche Festsetzung 19 sollen die Voraussetzungen dahingehend geschaffen werden, dass entlang der Johannisthaler Chaussee eine geschlossene oder auch halboffene Bebauung realisiert werden kann. Diese wirkt sich positiv bezüglich der von der Johannisthaler Chaussee ausgehenden Schallemission aus. Gleichzeitig soll aber auch eine offene Bauweise nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der/die Bauherr/in soll die Bauweise in Abhängigkeit von den betrieblichen Abläufen und den vorhandenen Baulichkeiten auf den Grundstücken selbst wählen können. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, wäre die Festsetzung einer einheitlichen Bauweise nur schwer durchzusetzen.

Nach den bisherigen Festsetzungen im Baunutzungsplan war im Beschränkten Arbeitsgebiet eine geschlossene Bauweise zu realisieren. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet. Es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Insbesondere bei der Errichtung von Hallenbauten ist die Festsetzung der geschlossenen Bauweise häufig ungeeignet, da eine Erschließung der häufig benötigten Verkehrs- und Lieferflächen durch die Baukörper erfolgen müsste. In der Vergangenheit wurde bei Baugenehmigungen auf den Gewerbegrundstücken bereits von der Regelung der geschlossenen Bauweise befreit. Im Bestand überwiegt die halboffene Bebauung, um eine Erschließung der tiefen Grundstücke zu gewährleisten.

Durch die textliche Festsetzung 19 ist sichergestellt, dass auch künftig geschlossene und / oder halboffene Raumkanten entlang der „Lärmseite“ (Johannisthaler Chaussee) realisiert werden können. Im „Rücken“ der Gewerbebebauung entstehen ruhige Flächen für eine mögliche Wohnbebauung und deren Außenwohnbereiche. Wie im Schallschutzgutachten ermittelt, können südlich einer schallabschirmenden Grenzbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nördlichen Grenze des Mischgebiets eingehalten werden. Der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine abschirmende Bebauung wird hier der Vorrang gegenüber der Einhaltung der Abstandsflächen nach der Berliner Bauordnung eingeräumt. Zumal eine Grenzbebauung größeren Umfangs bereits im Bestand existiert und auch unter Berücksichtigung der zulässigen Höhe keine erdrückende Wirkung entfaltet. Die Zulässigkeit einer Grenzbebauung auch in der Zukunft ist nach der Bebauungsstruktur im Gewerbegebiet geradezu geboten.

Die Flächen A und B werden von der Festsetzung ausgenommen. Innerhalb der Flächen A und B ist zukünftig ausschließlich die offene Bauweise zulässig. Hierüber soll sichergestellt werden, dass eine Grenzbebauung nicht in das Mischgebiet hineinreicht. Bei der Verwirklichung einer Grenzbebauung innerhalb der Fläche A könnte das Grundstück Wildmeister-

damm 280 entlang der westlichen Grundstücksgrenze „eingebaut“ werden. Eine Sondersituation bildet das Grundstück Wildmeisterdamm 272, welches in das Gewerbegebiet hineinreicht (Fläche B, siehe hierzu unten: Abstandsflächen).

Bei der Bebauung auf der Fläche A handelt es sich um eine Betriebswohnung, die die Abstandsflächen allseitig einhält. Innerhalb der Fläche B ist eine einseitige eingeschossige Grenzbebauung zum Grundstück Wildmeisterdamm 276 vorhanden. Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden die Abstandsflächen eingehalten.

Die Gebäude im Mischgebiet MI1 sind überwiegend in offener Bauweise errichtet. Regelungen zur Bauweise sind nicht erforderlich. Mit Festsetzung des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise.

### Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Berliner Bauordnung betragen in Gewerbegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 Meter und müssen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen und / oder dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Absatz 2 Bauordnung Berlin). In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

### Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in den Gewerbegebieten

Mit der textlichen Festsetzung 19 werden geringere Abstandsflächen ermöglicht, als nach § 6 der Bauordnung für Berlin erforderlich wären. Der in § 6 Absatz 8 Bauordnung Berlin geregelte grundsätzliche Vorrang des Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht setzt voraus, dass Gesichtspunkte vorliegen, die den Plangeber veranlassen, geringere Abstandsflächen festzusetzen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in diesen Fällen zu prüfen. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können durch die textliche Festsetzung 19 die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Ausnahme Flächen A und B) auf 0 H reduziert werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich vor allem aus der stadtplanerischen Zielvorstellung einer durchgehenden abschirmenden Bebauung im Gewerbegebiet, beruhigten Grundstücksbereichen im Mischgebiet sowie den südlich angrenzenden Baugebieten (außerhalb des Geltungsbereichs) und nicht zuletzt der Sicherung der Bestandsbebauung. Ein Erfordernis für eine zwingend geschlossene Bauweise entlang der Johannisthaler Chaussee ist hierbei nicht gegeben, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (in den südlich angrenzenden Mischgebieten) bleiben auch bei einer offenen Bauweise gewahrt.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen.

Die Höhenfestsetzungen gestatten an den Grundstücksgrenzen Johannisthaler Chaussee 293/411, 415, Wildmeisterdamm 284, 286 und 290 eine Bebauung von rund 11 Meter (Wildmeisterdamm 290) bis 12,5 Meter (Johannisthaler Chaussee 393).

Durch die Lage des Gewerbegebiets GE1 (der Grenzbebauung) nördlich des Mischgebiets, den Zuschnitt der Grundstücke im Mischgebiet MI1 (Grundstückstiefen bis 70 Meter), die Einhaltung der Abstandsflächen im Mischgebiet zu den attraktiven Gebäudeseiten (Osten, Süden, Westen) ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation auf den Grundstücken vorhanden ist. Die Gestattung einer südlichen Grenzbebauung im Gewerbegebiet lässt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Misch-

gebiet MI1 erwarten. Es wird eingeschätzt, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung künftiger Baukörper durch alle nicht betroffenen Außenwände erfolgen kann.

Durch die textliche Festsetzung 19 wird auch eine Grenzbebauung auf einer Länge von rund 17 Meter entlang der westlichen Grundstücksgrenze Wildmeisterdamm 280 (Mischgebiet MI2) gestattet. Im Bestand sind an der Grundstücksgrenze bereits ein Tankstellengebäude und im Anschluss eine Mauer vorhanden. Aktuell ist nicht absehbar, dass die Nutzung der Tankstelle aufgegeben werden könnte. Damit erfolgt keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation. Die nördliche Grundstücksfläche Wildmeisterdamm 280 (Mischgebiet MI2) ist bisher unbebaut.

Durch die textliche Festsetzung 19 wird gleichfalls eine Grenzbebauung auf einer Länge von rund 20 Meter entlang der westlichen und rund 8 Meter entlang der östlichen Grundstücksgrenze Wildmeisterdamm 272 gestattet. Realistisch ist davon auszugehen, dass entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze absehbar keine Gebäude errichtet werden. Die östliche Fläche des Grundstücks Johannisthaler Chaussee 401 ist als Zufahrts- und Rangierfläche für die Hallengebäude erforderlich. Auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 397 würde eine westliche Grenzbebauung gleichermaßen die vorhandene Betriebswohnung des Eigentümers auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 397 beeinträchtigen.

Gegenwärtig ist auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Wildmeisterdamm 272 eine Gewerbebebauung vorhanden. Bei Aufgabe dieser Nutzung verbleibt bei einer Grundstückstiefe von rund 70 Meter ausreichend Fläche um eine Wohnbebauung, die höhere Anforderungen an die Belichtung, Belüftung und Besonnung stellt, angemessen unterzubringen. Eine weitergehende Grenzbebauung nach Süden wird durch die Herausnahme der Fläche B aus der textlichen Festsetzung 19 verhindert.

Durch die vorhandenen Grenzbebauungen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die jeweils benachbarten Grundstücke bereits in einem Nachbarschaftsverhältnis verbunden, das eine Hinnahme der beiderseitigen Grenzbebauung beinhaltet. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ist nicht erkennbar.

Die Abstandsflächen im Mischgebiet erfüllen überwiegend die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Grenzabstand und führen nicht zu einer Beeinträchtigung. Die erforderliche Belichtung und Belüftung sowie eine ausreichende Besonnung der Aufenthaltsräume von Wohnungen und Arbeitsstätten wird in fast allen Fällen eingehalten. Lediglich durch den Ausbau der ehemaligen Remise an der östlichen Grenze des Grundstücks Wildmeisterdamm 278 erfolgt eine teilweise Beeinträchtigung des Gebäudes Wildmeisterdamm 276. Beide Gebäude sind im Bestand vorhanden. Der passive Bestandsschutz verhindert, dass eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage rechtswidrig wird, auch wenn die bestehende Anlage einem geänderten Recht widerspricht. Ein neues Gebäude an gleicher Stelle zu errichten, ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr zulässig.

### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten werden durch äußere Baugrenzen gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung bestimmt. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,0 Meter zu den Straßenbegrenzungslinien, um zusammenhängende Vorgartenbereiche entwickeln zu können.

Die Festsetzung von ausschließlich äußeren Baugrenzen erfolgt, um in Verbindung mit den Grund- und Geschossflächenzahlen sowie den Regelungen zur Bauweise einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

### 3.4 Weitere Arten der Nutzung

#### Vorgartenflächen

Textliche Festsetzung 13

***Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.***

Gemäß § 23 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen parallel zum Wildmeisterdamm Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um zusammenhängende zu begrünende Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Wildmeisterdamm zu sichern. Zufahrten zu den Grundstücken und Einfriedungen sind von dem Ausschluss ausgenommen. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Die Vorgärten sind gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen.

Der Festsetzung zur Freihaltung der Vorgartenflächen kommt hier eine wichtige Funktion im Rahmen des Landschaftsschutzes und des Ortsbildes zu. Im Programmplan Biotop- und Artenschutz des Landschaftsprogramms ist der Wildmeisterdamm zwischen Johannisthaler Chaussee und Fritz-Erler-Allee aufgrund seiner unbefestigten Seitenräume sowie seiner Funktion als Grünzug in Verbindung mit dem Eichenpfuhl als wertvoller Lebensraum mit Verbindungsfunktion für sonstige Arten dargestellt. Die Platzfläche westlich des Geltungsbereichs, die unbefestigten Seitenräume des Wildmeisterdamms, der Eichenpfuhl und der Bahngrünzug übernehmen zusammen wichtige Funktionen im Biotopverbundsystem und sind zu entwickeln und zu pflegen. Auf den Grundstücken südlich des Wildmeisterdamms sind im Bestand bereits Vorgärten vorhanden, so dass der Straßenraum einschließlich der privaten Vorgärten eine Qualität entwickeln kann, die einer übergeordneten Grünverbindung außerhalb von öffentlichen Grünflächen gerecht werden kann.

Mit Ausnahme auf den Grundstücken Wildmeisterdamm 286, 290 sind die Vorgartenflächen bereits im Bestand von Überbauung freigehalten.

#### Einteilung der Verkehrsfläche

Textliche Festsetzung 14

***Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.***

Die Einteilung der Straßenräume Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm sowie die Ausführung des Einmündungsbereiches sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

### 3.5 Verkehrsflächen

#### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen werden übernommen und mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen, nördlichen Straßenfluchtlinien entlang des Wildmeisterdamms werden hierdurch zugleich aufgehoben.

Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete ist über die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm gesichert. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich im Bereich der Johannisthaler Chaussee an den bestehenden Flurstücksgrenzen der gewidmeten Verkehrsfläche. Im Wildmeisterdamm wird die Begrenzung vor den Grundstücken Wildmeisterdamm 278 und 282 begründet. Die nicht benötigten Verkehrsflächen werden den Baugebieten zugeordnet.

### Ruhender Verkehr

In Berlin gibt es keine Stellplatzpflicht / Stellplatzverordnung. Im Bebauungsplan erfolgen diesbezüglich keine Regelungen.

## **3.6 Immissionsschutz**

Werden im Bebauungsplan sensible Nutzungen an Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen. Zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes wurde daher ein Schallschutzgutachten<sup>6</sup> erstellt, in welchem die vom Straßenverkehr und den Gewerbebetrieben ausgehenden Schallemissionen bewertet und Maßnahmen zu deren Bewältigung vorgeschlagen wurden.

### Rechtliche Grundlagen

Grundlage für die Beurteilung der gewerblichen Anlagen im und angrenzend an den Geltungsbereich bildet die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Für die städtebauliche Abwägung wurde geprüft, ob und wie die Richtwerte der Technischen Anleitung Lärm an der schutzbedürftigen Nutzung – dem zulässigen Wohnen im Mischgebiet – eingehalten werden, um die vorhandenen beziehungsweise planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe nicht einzuschränken. Andererseits war zu prüfen, ob die vorhandenen Betriebe im Gewerbebeziehungsweise Mischgebiet zulässig sind, da diese zumindest im Westen des Plangebiets schon jetzt an das südliche Wohngebiet grenzen.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Im Bebauungsplan XIV-155b sind die Immissionen des Verkehrslärms relevant, da die Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärm bereits durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm abgedeckt werden. Den Orientierungswerten kommt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zu. Vielmehr handelt es sich um Zielvorgaben, die – sollten andere Belange größeres Gewicht haben – abgewogen werden können. Diese Abwägung kann auch zugunsten anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau enthält Verfahren zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels. In Berlin wird ein alternatives Verfahren umgesetzt<sup>7</sup>. Die Anforderungen an den Schallschutz werden dabei über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels ausgelegt. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist danach das erforderliche, hieraus resultierende Schalldämm-Maß in Anlehnung an die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) zu ermitteln.

### Gewerbelärm innerhalb des Plangebiets

Im Geltungsbereich befinden sich mit möglichen Auswirkungen auf eine Wohnnutzung zwei Autohäuser (Johannisthaler Chaussee 393, 401), ein Gebrauchtwagenverkauf (Johannisthaler Chaussee 290), eine Autowaschanlage (Johannisthaler Chaussee 401), drei Karosserie- / Kfz-Werkstätten (Johannisthaler Chaussee 397, 399, 403), eine Lackiererei (Wildmeisterdamm 284), eine Tankstelle mit Waschanlage und Münzsauger (Johannisthaler Chaussee 411), eine Spezialfirma für Spiralfedern (Wildmeisterdamm 272) und die Lagerfläche eines

---

<sup>6</sup> Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XIV-155 Berlin Neukölln, Berlin, 14.11.2016, Ergänzung zum Schallschutzgutachten vom 18.09.2017

<sup>7</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Rundschreiben-Nummer 2/2016, Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm, 14.10.2016

Steinmetzbetriebs (Wildmeisterdamm 266/268). Die Grundstücke Johannisthaler Chaussee Wildmeisterdamm 276 und 280 werden gegenwärtig nicht genutzt.

Im Schallschutzgutachten wurden für die genannten Nutzungen die Beurteilungspegel und die kurzzeitigen Geräuschspitzen für die einzelnen Stockwerke gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm rechnerisch und zum Teil durch Messungen ermittelt. Die Richtwerte, gemessen 0,5 Meter vor dem geöffneten Fenster, von 60 Dezibel (A) im Mischgebiet und 65 Dezibel (A) im Gewerbegebiet tags sowie 45 Dezibel (A) im Mischgebiet und 50 Dezibel (A) im Gewerbegebiet nachts können an allen Fassaden eingehalten werden. Auch die zulässigen Werte für kurzfristige Geräuschspitzen von 90 Dezibel (A) im Mischgebiet 95 Dezibel (A) im Gewerbegebiet am Tag und 65 Dezibel (A) im Mischgebiet und 70 Dezibel (A) im Gewerbegebiet in der Nacht werden im Geltungsbereich nicht überschritten.

Damit ist sichergestellt, dass aus der vorhandenen gewerblichen Nutzung keine Beeinträchtigung einer möglichen Wohnnutzung in den Mischgebieten resultiert und gesunde Wohnverhältnisse als gesichert angesehen werden dürfen.

#### Gewerbelärm außerhalb des Plangebiets

Leichte Überschreitungen des Richtwertes im Tageszeitraum (55 Dezibel (A)) ergeben sich aufgrund der Schalleinwirkungen der Tankstelle an den Gebäuden Johannisthaler Chaussee 414a, 2. Vollgeschoss (+0,3 Dezibel (A)), und Johannisthaler Chaussee 418b, 2. Vollgeschoss (+0,6 Dezibel (A)), außerhalb des Plangebiets. Durch den Betrieb der Tankstelle vor 6:00 Uhr morgens ergeben sich nachts Überschreitungen von 0,8 Dezibel (A) des Richtwertes und 0,4 der maximal zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitze (60 Dezibel (A) am Gebäude Johannisthaler Chaussee 414a, 2. Vollgeschoss (außerhalb des Geltungsbereichs).

Anhand der Hessischen Tankstellenstudie lässt sich begründen, dass die Lästigkeitszuschläge aufgrund der zeitweise vorherrschenden Fremdgeräusche nicht vergeben werden müssen. Dadurch werden die Immissionen rechnerisch um 2 Dezibel (A) reduziert, was die Einhaltung der Wohngebietswerte in der Johannisthaler Chaussee 414a und 418b bewirkt. Voraussetzung dafür ist gemäß Hessischer Tankstellenstudie, dass der akustische Schwerpunkt der Tankstelle circa 40 bis 50 Meter von der Wohnbebauung entfernt ist und dass der Mittelungspegel durch Verkehrsgeräusche circa 55 bis 60 Dezibel (A) beträgt. Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Damit sind weitergehende Maßnahmen / Festsetzungen resultierend aus dem Gewerbelärm nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße von der nördlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße Johannisthaler Chaussee beeinträchtigt. Die Ermittlung der Emissionen für den Straßenverkehrslärm wird entsprechend den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen–90“ vorgenommen.

Die Berechnungen ergaben, dass in den Gewerbegebieten entlang der Johannisthaler Chaussee die Orientierungswerte von 65 Dezibel (A) tags und 55 Dezibel (A) nachts um bis zu 2,7 Dezibel (A) und um bis zu 6,8 Dezibel (A) (jeweils zweites Vollgeschoss) überschritten werden. Eine Betroffenheit ergibt sich hier insbesondere tags, so dass die leichten Überschreitungen unter Anwendung von passivem Schallschutz vertretbar sind. Die Werte tags bleiben unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel (A). Wohnungen sind in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise und auch nur für einen eingeschränkten Personenkreis zulässig. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit Einfluss auf die Lage der Wohnung und die Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu nehmen. Zudem sind gesunde Wohnverhältnisse auch über die textliche Festsetzung 15 sicher gestellt.

In den Mischgebieten werden an der nördlichen Baugebietsgrenze der Grundstücke Wildmeisterdamm 272 und 280 die Orientierungswerte von 60 Dezibel (A) tags und 50 Dezibel (A) nachts überschritten. Entlang der Baugebietsgrenze / nördlichen Grundstücksgrenze

Wildmeisterdamm 280 errechnen sich tags Überschreitungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses von bis zu 2,2 Dezibel (A). Nachts könnten die Orientierungswerte über alle Stockwerke überschritten werden (0,8 Dezibel (A) im ersten Vollgeschoss bis 6,3 Dezibel (A) oberhalb des zweiten Vollgeschosses).

An der nordwestlichen Grundstücksecke Wildmeisterdamm 272 wurden Überschreitungen von 0,3 Dezibel (A) im zweiten Vollgeschoss und 1,9 Dezibel (A) oberhalb des zweiten Vollgeschosses in der Nacht ermittelt.

Die übrigen Flächen im Mischgebiet MI1 sind durch Gebäude und Mauern weitestgehend vom Verkehrslärm der Johannisthaler Chaussee abgeschirmt.

Entlang des Wildmeisterdamms können in der Nacht geringe Überschreitungen von 0,4 Dezibel (A) im zweiten Vollgeschoss bis 0,7 Dezibel (A) oberhalb des zweiten Vollgeschosses auftreten.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 Dezibel (A) in der Nacht wird an allen Grundstücksgrenzen im Mischgebiet deutlich unterschritten.

Für den westlichsten Bereich des Mischgebiets wurde im Schallschutzgutachten empfohlen, nur zwei Vollgeschosse zuzulassen (bei Ausschluss weiterer Nicht-Vollgeschosse) sowie gegebenenfalls weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Denkbar wäre auch eine bedingte Festsetzung, die schutzbedürftige Nutzungen erst dann zulässt, wenn eine abschirmende Bebauung im Gewerbegebiet errichtet wurde. Alternativ könnte die Festsetzung einer Grundrissorientierung gewählt werden.

Im Bebauungsplan erfolgt für die nördliche Teilfläche des Grundstücks Wildmeisterdamm 280 eine Regelung dahingehend, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses Aufenthaltsräume nicht zulässig sind (textliche Festsetzung 11). Durch die textliche Festsetzung 15 ist sichergestellt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung eines Wohngebäudes durch den Bauherren/in Maßnahmen zu ergreifen sind, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Weitergehende Festsetzungen zur Grundrissausrichtung oder auch eine bedingte Festsetzung stellen in Anbetracht der tatsächlichen Betroffenheit (ein Gebäude, rechnerisch ermittelter Wert ist nachts noch deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung und auch unterhalb der 2. Stufe der Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung) ein Übermaß an Regelung dar und verstoßen damit gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Zudem besteht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit Nutzungen im Einzelfall nicht zuzulassen, wenn sie unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgesetzt sind.

Bei den Orientierungswerten der DIN 18005 handelt es sich nicht um Grenzwerte. Geringfügige Überschreitungen in verdichteten großstädtischen Räumen in der Nähe von Verkehrsstraßen sind unvermeidlich. Die Überschreitungen entlang des Wildmeisterdamms und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Wildmeisterdamm 272 sind für den Menschen nicht wahrnehmbar und zum Teil auch nicht messbar (Messgenauigkeit circa 0,5 Dezibel (A)). Die Wahrnehmungsschwelle beginnt bei 2 Dezibel (A).

Bezogen auf den Wildmeisterdamm ist außerdem davon auszugehen, dass sich das nächtliche Verkehrsaufkommen aus dem benachbarten Bebauungsplanentwurf XIV-155a, entgegen den Annahmen im Verkehrsgutachten, weiter reduzieren wird (siehe hierzu auch Kapitel IV 1.2). Durch das Bezirksamt wurde am 16. Mai 2017 beschlossen, das Grundstück Wildmeisterdamm 252, entgegen der bisherigen Nutzungsabsicht – Wohnen –, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ zu entwickeln.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass trotz geringfügiger nächtlicher Überschreitungen mit den vorgesehen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Zur Auseinandersetzung mit dem allgemein anerkannten Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffneten Fenster siehe Begründung textliche Festsetzung 15.

### Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets

Im Schallschutzgutachten wurden gleichfalls die Auswirkungen der Verkehrszunahme aus dem Plangebiet sowie dem angrenzenden Bebauungsplanentwurf XIV-155a auf die Umgebung untersucht. Im Wildmeisterdamm kommt es zu Pegelzunahmen von maximal 1,9 Dezibel (A). Die Beurteilungspegel befinden sich allerdings auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben hier gewahrt.

Entlang der Johannisthaler Chaussee nehmen die Pegel trotz des zusätzlichen Verkehrs, der sich bei maximaler Auslastung der Mischgebietsflächen (inklusive der Flächen im östlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-155a) einstellen würde, um nur maximal 0,1 Dezibel (A) zu. Dies begründet sich in der sehr hohen Vorbelastung. Die Pegelzunahmen sind für den Menschen nicht wahrnehmbar und durch Messungen aufgrund der derzeitigen Messgenauigkeit von circa 0,5 Dezibel (A) nicht nachweisbar. Allerdings wird damit nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung weitergehend überschritten (siehe hierzu Kapitel IV 1.2).

Die Ermittlung der Emissionen aus dem Schienenverkehr wurde nach der am 01. Januar 2015 in Kraft getretenen Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes), Anlage 2: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03-2012), durchgeführt. Die Orientierungswerte für Misch- und Gewerbegebiete werden vollständig eingehalten.

### Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Ferner müssen die im Geltungsbereich entstehenden Emissionen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Der Trennungsgrundsatz wurde in der Planung durch die Gliederung von Baugebieten nach ihrem Störgrad berücksichtigt. Entlang der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Johannisthaler Chaussee werden ein Gewerbegebiet und entlang des Wildmeisterdamms, im Übergang zu den südlich gelegenen Wohngebieten, ein Mischgebiet festgesetzt. Die Abfolge entspricht dem Bestand und gewährleistet eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen Baugebieten unterschiedlicher Nutzung und berücksichtigt gleichfalls die Anordnung von Gewerbegebieten entlang von Lärmquellen („Lärm zu Lärm“). In diesem Zusammenhang problematisch ist der sich nach Westen verjüngende Gebietszuschnitt, der sowohl ein Heranrücken des Mischgebiets als auch des südlich gelegenen faktischen Wohngebiets an die Hauptverkehrsstraße Johannisthaler Chaussee zur Folge hat. Eine mögliche Beeinträchtigung kann so auch mit der Zuordnung der Baugebiete nicht vollends ausgeschlossen werden. Ein Abrücken der Bebauung ist nicht möglich, da es sich hier um Bestandsgebiete handelt.

Nördlich der Johannisthaler Chaussee schließt sich gemäß den Festsetzungen im Baunutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet an. Es handelt sich in Bezug auf das südlich der Johannisthaler Chaussee gelegene Gewerbegebiet um eine jahrzehntealte Gemengelage. Die Umsetzung des Trennungsgrundsatzes und eine damit verbundene Verlagerung konkurrierender Nutzungen sind daher nicht mehr möglich, seitens des Bezirksamtes auch nicht gewünscht und ließen Kosten in nicht absehbarer Höhe erwarten. Im Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass von den gewerblichen Bauflächen im Plangebiet keine unzumutbaren Einschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet resultieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auch keine zusätzlichen Lärmkonflikte hervorgerufen. Die Festsetzung von Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zueinander sowie von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, stellen hier ebenfalls keine geeigneten Regelungsmöglichkeiten dar. Zurzeit nicht absehbare Lärmschutzkonflikte, zum Beispiel bei Nutzungsände-



rungen, können im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bewältigt werden. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und in Beziehung zum konkreten Vorhaben sind sie in Bestandsgebieten am effektivsten und sinnvollsten zu lösen.

### Aktiver Lärmschutz

In einem nächsten Schritt gilt es zu prüfen, inwieweit mit aktivem Lärmschutz, dem grundsätzlich der Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist, die Lärmbelastung gemindert werden kann. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30, die Aufbringung von lärminderndem Asphalt, aber auch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen, wie Durchfahrverbote für Lastkraftwagen, in Frage.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Johannisthaler Chaussee scheidet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus. Sie müsste eine beträchtliche Höhe aufweisen, weil insbesondere die zweiten und dritten Geschosse vom Verkehrslärm betroffen sind. Lärmschutzwände stellen im Stadtbereich generell kein geeignetes Mittel dar, da sie zur Trennung der Straßenseiten führen und Querungsbeziehungen verhindern. Eine Lärmschutzwand steht auch dem Bedürfnis der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe nach Wahrnehmung vom Straßenraum zur Gewinnung von Fahrkunden entgegen.

Bei der Johannisthaler Chaussee handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße. Aus fachlicher Sicht sind an hoch lärmbelasteten Straßenabschnitten Geschwindigkeitsreduzierungen nur in Betracht zu ziehen, sofern keine anderen Maßnahmen zur Lärminderung möglich sind (zum Beispiel: lärmoptimierter Asphalt) und keine gravierenden Verkehrsbeeinträchtigungen (zum Beispiel: öffentlicher Personennahverkehr / Metrolinien oder Wirtschaftsverkehr) zu erwarten sind. Ein flächendeckendes Tempo 30-Hauptstraßennetz ist in Berlin nicht vorgesehen. Auf Basis der bestehenden Rechtslage sind immer Einzelfallprüfungen erforderlich. Dabei liegt der Fokus auf den Schutz der Nachtruhe. Das Gewerbegebiet stellt in dieser Hinsicht kein prioritäres Gebiet dar.

Im Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde die prioritären Abschnitte für mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptstraßennetz in Abhängigkeit von der Pegelüberschreitung des maßgeblichen Richtwertes und der Anzahl der betroffenen Anwohner ermittelt. Dem Abschnitt zwischen Bahntrasse und Einmündung Wildmeisterdamm wurde hierbei keine Priorität und damit keine Dringlichkeit zugeordnet. Lediglich der Abschnitt zwischen Kölner Damm und Bahn ist der 2. Priorität zugeordnet.

Im Evaluierungsbericht ist ausgeführt, dass laut Untersuchungen aus anderen Städten die Lärmbelastungen der Anwohner an den meisten Straßen, teilweise jedoch etwas weniger sinken, als nach Modellberechnungen zu erwarten gewesen wäre. Die gemessenen Mittelungspegel sinken um 1,2 bis 3,1 Dezibel (A).<sup>8</sup> Damit könnten die Orientierungswerte am Tag weitestgehend eingehalten werden. Die Orientierungswerte in der Nacht werden weiterhin überschritten.

Eine weitere Möglichkeit stellt das Aufbringen spezieller Oberflächenschichten dar, wodurch Reduzierungen des Mittelungspegels um 3 Dezibel (A) erreicht werden können<sup>9</sup>. Auch dann liegen die Pegel in der Nacht noch oberhalb der Orientierungswerte. Dennoch könnte die Aufbringung von lärmarmen Asphalt die induzierte Pegelzunahme negieren und darüber hinaus der bestehenden Lärmproblematik entgegenwirken. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b bedingt jedoch keine relevante Zunahme der Lärmbelastung (+0,1 Dezibel (A) - siehe hierzu Kapitel IV 1.2). Eine entsprechende Maßnahme ist im Übrigen, ebenso wie eine Geschwindigkeitsreduzierung, nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes.

---

<sup>8</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; Evaluierung von Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen in Berlin; März 2013

<sup>9</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lärmaktionsplan 2013-2018, 16.12.2014, Seite 25

Auch ein Durchfahrtsverbot für Lastkraftwagen stellt aufgrund der Verbindungsfunktion der Johannisthaler Chaussee keine realistische Option dar und wäre ebenfalls nicht Gegenstand der Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

### Lärmrobuste städtebauliche Strukturen

Von Vorteil für die Bebauung entlang des Wildmeisterdamms ist eine vollständige und durchgängige Bebauung entlang der Johannisthaler Chaussee. Mit dem Bebauungsplan XIV-155b werden die Voraussetzungen dahingehend geschaffen, dass der Bauherr die Bauweise selbst wählen kann (siehe textliche Festsetzung 19). Im Gewerbegebiet kann an alle Grundstücksgrenzen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche angebaut werden. Damit ist sichergestellt, dass auch künftig geschlossene und / oder halbgeschlossene Raumkanten an der Lärmseite (Johannisthaler Chaussee) realisiert werden können. Im „Rücken“ der Gewerbebebauung entstehen ruhige Flächen für eine mögliche Wohnbebauung und deren Außenwohnbereiche. Wie im Schallschutzgutachten dargelegt, können südlich einer schallabschirmenden Grenzbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl an den Baugrenzen als auch in den Außenwohnbereichen eingehalten werden.

Aufgrund der Tiefe der Grundstücke ist, wie die Bestandsbebauung zeigt, eine durchgängige Bebauung der Baufelder in ausschließlich geschlossener Bauweise nicht realistisch. Im Einzelfall kann auch mit einer halboffenen Bauweise ebenfalls eine wirkungsvolle Schallabschirmung erreicht werden. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, wäre die Festsetzung einer einheitlichen Bauweise zudem nur schwer durchzusetzen.

Im Bestand trägt ein erhöhter Abstand der gewerblichen Bebauung zur Straße dazu bei, dass die an den straßenseitigen Fassaden (Johannisthaler Chaussee) auftretenden Schallpegel niedriger sind. Die den Gebäuden vorgelagerten Flächen werden zum Abstellen der Mitarbeiter-Fahrzeuge beziehungsweise als Stellfläche für den Autohandel genutzt. Ein generelles Abrücken der Baugrenze von der Johannisthaler Chaussee erfolgt nicht, da die Fahrzeug-Abstellflächen nicht der städtebaulichen Intention entsprechen.

Zur Schaffung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen trägt auch die Dichte im Gewerbegebiet bei, die sowohl hinsichtlich der Überbauung als auch der zulässigen Höhe der Baukörper über der im Mischgebiet zulässigen und vorhandenen Bebauung liegt.

### Passiver Schallschutz

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich kein geeignetes Mittel darstellen, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auch keinen ausreichenden Lärmschutz für eine zulässige Wohnbebauung im Mischgebiet und eine Büronutzung im Gewerbegebiet gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu den passiven Schutzmaßnahmen gehören die Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissausrichtungen sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

#### – Schalldämmung der Außenbauteile

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tag und in der Nacht werden über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes dient. Die Festsetzung ist nur für Flächen erforderlich, in denen der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung umgesetzt wird, das heißt der Beurteilungspegel  $L_r$  circa  $\geq 58$  Dezibel (A) tags /  $\geq 53$  Dezibel (A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnlichem, oder für Büroräume und ähnlichem circa  $\geq 63$  Dezibel (A) erreicht.

Den Schalldämmmaßen liegt der „worst-case“, das heißt, das lauteste Stockwerk zugrunde. Im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Bereiche der Beurteilungspegel in 5 Meter Höhe über Gelände für den Tag dargestellt. Auf die Nachtdarstellung kann verzichtet werden, da der Tageszeitraum die kritischen Pegel bereithält. Lediglich für eine östliche Teilfläche innerhalb des Mischgebiets MI1 (Fläche hnmkj) ergeben sich keine gesonderten Anforder-

derungen an die Schalldämmung bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen sowie ähnlichen Räumen, die nicht bereits mit der gesetzlich vorgeschriebenen Wärmedämmung erfüllt wären. In den übrigen Bereichen des Mischgebiets MI1, im Mischgebiet MI 2, für Büronutzungen nur innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 (innerhalb der Fläche abcdea), ist im weiteren Bauantragsverfahren das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gesondert zu ermitteln, um einen angemessenen Schutz der Bewohner und Beschäftigten sicherzustellen.

Textliche Festsetzung 15

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abfghjkmnpceda resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal**

- **35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
- **35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, nicht überschritten wird.**

**Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abcdea resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal**

- **40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.**

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

Die textliche Festsetzung 15 bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Durch die textliche Festsetzung erfolgt eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Dies ist gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es damit dem/der Bauherren/in überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung zu ermitteln.

Einschränkend ist anzumerken, dass auch bei Umsetzung der textlichen Festsetzung 15 die Überschreitung der nächtlichen schalltechnischen Orientierungswerte an den Fassaden dazu führt, dass dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster bei den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet und dem zulässigen Wohnen im Mischgebiet nicht uneingeschränkt nachgekommen werden kann. Nach der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) ist für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, ein maximaler Pegel von 30 Dezibel vorgesehen. Da die Pegel außerhalb der Gebäude entlang der Jo-

Johannisthaler Chaussee nachts deutlich oberhalb des Orientierungswertes und entlang des Wildmeisterdamms geringfügig über dem Orientierungswert liegen, werden sie – bei teilgeöffneten Fenstern – innerhalb der Räume voraussichtlich ebenfalls oberhalb von 30 Dezibel (A) liegen.

In den Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit und die Unterordnung besteht im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, auf die Lage und die Grundrissgestaltung Einfluss zu nehmen. Zudem ist angesichts der zu erwartenden geringen Anzahl der realisierbaren Wohnungen im Gewerbegebiet kein weiterer Regelungsbedarf erkennbar.

In den Mischgebieten kann es nachts an den nördlichen Baugebietsgrenzen der Grundstücke Wildmeisterdamm 272 und 280 sowie entlang der Baugrenze parallel zum Wildmeisterdamm ebenfalls zu Einschränkungen beim Schlafen mit teilgeöffnetem Fenster kommen. Gemäß den Berechnungen im Lärmschutzgutachten liegen die Außenpegel nachts parallel zum Wildmeisterdamm geringfügig (bis 0,7 Dezibel (A)) oberhalb von 50 Dezibel (A). Jedoch bereits an den jeweiligen Rückseiten der Gebäude beziehungsweise im Abstand von 35 Metern zum Wildmeisterdamm ist ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster unter Einhaltung des Wertes von 30 Dezibel (A) möglich. Die hieraus resultierenden geringen Einschränkungen im Mischgebiet bei teilgeöffneten Fenstern werden als zumutbar eingeschätzt.

Die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsweg-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04. Februar 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 geändert worden ist, ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert im Bezirksamt bereitgehalten werden. Sie ist Grundlage des passiven Schallschutzes in der Regel in Verbindung mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung).

#### – Reduzierung der Gebäudehöhe

Durch die textliche Festsetzung 11 werden im Mischgebiet MI2 nur zwei Vollgeschosse zugelassen, weitere Nicht-Vollgeschosse / Staffelgeschosse mit Aufenthaltsräumen werden ausgeschlossen. Durch die fehlende Raumkante parallel zur Johannisthaler Chaussee wurde an der nördlichen Grenze des Grundstücks Wildmeisterdamm 280 die höchste Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 im Mischgebiet ermittelt. Die rechnerische Überschreitung im dritten Geschoss beträgt rechnerisch 6,3 Dezibel (A). Da eine Schließung der Raumkante durch Neubebauung des Grundstücks Johannisthaler Chaussee 409 nicht absehbar ist, werden auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Wildmeisterdamm 280 (MI2) maximal zwei Vollgeschosse mit Aufenthaltsräumen zugelassen. Im zweiten Vollgeschoss beträgt die rechnerisch ermittelte Überschreitung des Orientierungswertes noch 3,9 Dezibel (A). Ausgehend davon, dass die Werte an der Grundstücksgrenze ermittelt wurden, reduziert sich der Wert bereits beim Abrücken des Gebäudes von der Grundstücksgrenze.

Weitergehende Einschränkungen, zum Beispiel Festsetzung nur eines Geschosses, Grundrissausrichtung oder auch alternativ bedingte Festsetzung, wie im Schallschutzgutachten empfohlen, erfolgen nicht. Vor dem Hintergrund, dass der im Schallschutzgutachten ermittelte Wert von 53,9 Dezibel (A) an der nördlichen Grundstücksgrenze (lautere Seite) in der Nacht noch deutlich unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung und auch unterhalb der 2. Stufe der Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung bleibt (55 Dezibel (A) nachts), wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf gesonderte Regelungen für die Grundstücksteilfläche verzichtet. Analog den Regelungen auf den übrigen Grundstücken soll es auch hier dem/der Eigentümer/in überlassen bleiben, im Bedarfsfall sinnvolle Maßnahmen für eine zukünftige Nutzung umzusetzen. Durch die textliche Festsetzung 15 ist die Einhaltung des Innenpegels sichergestellt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die im Schallschutzgutachten ermittelten Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 Dezibel (A) an den nördlichen Grenzen der Grundstücke Wildmeisterdamm 280, Wildmeisterdamm 272 und entlang der südlichen Baugrenze im Mischgebiet MI1 als zumutbar angesehen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine strikt zu beachtenden Grenzwerte, vielmehr ist die Frage der Zumutbarkeit des Lärms stets nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen.

Die Überschreitung beträgt entlang des Wildmeisterdamms <1 Dezibel (A) und eine Änderung der Lautstärke von 1 Dezibel (A) liegt im Allgemeinen unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

Selbst wenn die Lärmimmissionen zu einer Überschreitung des für Mischgebiete geltenden Orientierungswertes im Einzelfall um bis 3,9 Dezibel (A) führt, wird die Grenze zur Unverträglichkeit mit einer Wohnnutzung oder gar zur Gesundheitsschädlichkeit mit maximal rund 53,9 Dezibel (A) nachts bei weitem nicht erreicht. Die Überschreitungen in der Nacht bleiben unterhalb der Stufe 2 des Berliner Lärmaktionsplans von 55 Dezibel (A), die als gesundheitsrelevanter Schwellenwert im Lärmaktionsplan ermittelt wurde. In der Nähe von stark belasteten Verkehrswegen ist es häufig nicht zu vermeiden, mit Wohnnutzungen auch dicht an emissionskräftigen Nutzungen heranzurücken. Mit den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-155b, Zulässigkeit einer geschlossenen Bauweise parallel zur Johannisthaler Chaussee, Innenpegellösung, können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet als gesichert angesehen werden. Dem Eigentümer bleibt es, in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung überlassen, sinnvolle Maßnahmen zu ergreifen.

Auch die Art des Lärms ist von Bedeutung. Verkehrslärm genießt wegen der Notwendigkeit von öffentlichen Verkehrswegen eine höhere Akzeptanz auf der Betroffenenenseite als andere Lärmarten, die einem konkreten Verursacher zugeordnet werden können.

Grundsätzlich besteht ein gewichtiges städtebauliches Interesse, die bisherige Festsetzung des Beschränkten Arbeitsgebiets nördlich des Wildmeisterdamms, soweit wie eine faktische Umwandlung bereits erfolgt ist, in ein Mischgebiet umzuwandeln. Hierdurch kann dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen und bisherige Konflikte aus dem Nebeneinander unverträglicher Nutzungen langfristig gelöst und den Eigentümern Planungssicherheit gegeben werden.

In den Gewerbegebieten ist Wohnen nur ausnahmsweise und auch nur für bestimmte Personengruppen zulässig. Damit ist über eine Einzelallbeurteilung im Baugenehmigungsverfahren die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung sichergestellt. Bei Verkehrslärm ist in Bezug auf das Ziel des Lärmschutzes auf die Einhaltung eines angemessenen Innenpegels in den schutzbedürftigen Räumen durch die indirekte Regelung zur Errichtung der Außenbauteile abgestellt. Damit ist auch in den Gewerbegebieten die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

#### – Außenwohnbereiche

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 Dezibel (A) können am Tag in den Mischgebieten MI1 und MI2, mit Ausnahme an der nördlichen Grundstücksgrenze Wildmeisterdamm 280, eingehalten beziehungsweise deutlich unterschritten werden. Die gesundheitlichen Schwellenwerte für Außenwohnbereiche von 65 Dezibel (A) am Tag<sup>10</sup> werden an keiner Stelle in den Mischgebieten erreicht. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

---

<sup>10</sup> LK Argus, Lärminderungsplanung, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderung, Dezember 2012

### 3.7 Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung 16

***In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.***

Zur Beibehaltung der Durchgrünung, zur Strukturierung und Einbindung des Mischgebiets sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der textlichen Festsetzung 16 im Mischgebiet Pflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch festgesetzt. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil heimischer und gebietsprägender Bäume im Geltungsbereich gesichert werden. Vorhandene Bäume auf den Grundstücken sind zu berücksichtigen. Durch die Baumpflanzungen werden gleichzeitig Habitate für Brutvögel und andere Artengruppen geschaffen. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich die vorgesehenen Anpflanzungen beziehungsweise der Erhalt der Bäume auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Sicherung des Baumbestandes auf den Grundstücken trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Mögliche nachteilige Auswirkungen, die durch die Innenverdichtung entstehen können, werden hierdurch wirksam gemindert.

### 3.8 Sonstige Festsetzungen

#### Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 17

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

Werbeanlagen, die keinen Bezug zur Stätte der Leistung innerhalb des Geltungsbereichs erkennen lassen, werden gemäß § 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches zukünftig nicht mehr zugelassen.

Mit der Regelung soll der Entstehung und Häufung von „gebietsfremden“ Anlagen vorgebeugt werden. Insbesondere entlang der Johannisthaler Chaussee als übergeordnete Verkehrsstrasse besteht das Erfordernis, hiermit verbundene Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Werbung kann durch ihre Gestaltung, Dimension und Häufung den Raum dominieren.

Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung werden grundsätzlich anerkannt und berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, die Ortsbildpflege solche Gestaltungselemente jedoch vermeiden möchte. Anliegen der textlichen Festsetzung 17 ist es daher, die Widersprüche möglichst gering zu halten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich auf im Gebiet ansässige Betriebe an der Stätte ihrer Leistung zu beschränken.

Durch die Vielzahl kleiner Gewerbebetriebe sind innerhalb des Plangebiets entlang der Johannisthaler Chaussee bereits zahlreiche Werbeanlagen zulässig. Zum Teil befinden sich hierbei mehrere Unternehmen an einem Standort, denen das Recht auf Werbung an der Stätte ihrer Leistung nicht versagt werden soll. Weitere Werbeschilder gebietsfremder Unternehmen könnten zu einer Dominanz der Werbung in diesem Abschnitt der Johannisthaler Chaussee führen. Die störende Häufung von Werbeanlagen stellt eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes dar. Grundsätzliches Ziel ist es, die Ablenkung für den Fahrzeugverkehr auf der Johannisthaler Chaussee so gering wie möglich zu halten sowie die Sicht- und Lesbarkeit von Verkehrsschildern und Wegweisern nicht einzuschränken. Das gilt insbesondere im Umfeld von Kreuzungen und Einmündungen. Aktuell befindet sich im Plangebiet,

neben der Eigenwerbung, insbesondere an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Fremdwerbung. Diese geht hinsichtlich ihrer Abmessungen überwiegend deutlich über die Eigenwerbung hinaus. Ein Wegfall der Fremdwerbung würde daher deutlich zu einer Beruhigung des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

Um ebenfalls möglichen Beeinträchtigungen entlang des Wildmeisterdamms entgegen zu wirken, werden gebietsfremde Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Der Wildmeisterdamm hat zwar für den Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung, stellt aber eine wichtige Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen der Gropiusstadt und Alt-Buckow dar. Aufgrund der ebenfalls kleinen Grundstücke können auch entlang des Wildmeisterdamms allein für die Eigenwerbung zahlreiche Schilder aufgestellt werden. Durch die Einschränkung soll sichergestellt werden, dass die Werbung auf ein der grünteprägtten Wohnstraße angemessenes Maß reduziert wird.

Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, von im Gebiet ansässigen Betrieben (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Berliner Bauordnung. Der Bebauungsplan sieht hier keine weitergehenden Regelungen vor.

### **Aufhebung bisherigen Planungsrechts**

Textliche Festsetzung 18

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

Die textliche Festsetzung 18 stellt klar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155 alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind der Baunutzungsplan und die förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien.

## **4 Abwägung von Stellungnahmen**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf XIV-155 fand in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 06. März 2015 statt. Im Fachbereich Stadtplanung ging ein Schreiben ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

In dem Schreiben wurde eine Einbeziehung des Grundstücks Wildmeisterdamm 262 in die geplanten Festsetzungen für die Grundstücke Wildmeisterdamm 252/260 (Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen) angeregt. Die vorgebrachte Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass das Grundstück Wildmeisterdamm 262 dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a zugeordnet wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele zwingend erfordern. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 01. Dezember 2015 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen.

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

24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 bezirkliche Fachämter wurden per E-Mail mit Schreiben vom 10. Februar 2015 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 aufgefordert. Darüber hinaus wurde das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, über die Planung informiert.

Es gingen 22 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf XIV-155, die im Rahmen der Abwägung und Weiterbearbeitung des Bebauungsplans XIV-155b zu berücksichtigen waren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Feinsteuerung des Einzelhandels, um zentrenschädigende Einzelhandelsagglomerationen (auch kleinteiliger Unternehmen) zu vermeiden. Ausschluss von Einzelhandel oder zumindest Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Überprüfung, ob die ansässigen Betriebe im Gewerbegebiet GE2, aktuell einem „eingeschränkten“ Gewerbegebiet entsprechen (textliche Festsetzung 1).
- Untersuchung des vorhandenen gewerblichen Störpotentials in Bezug auf die geplante heranrückende Wohnbebauung und Auswirkungen auf zukünftige mögliche Nutzungserweiterungen. Gegebenenfalls wäre im Gewerbegebiet GE1 eine Einschränkung wie im Gewerbegebiet GE2 auf nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen erforderlich.
- Um die Belange der Betriebe zu berücksichtigen, muss den Ansprüchen an Lärm und Anlieferung Rechnung getragen werden.
- Wohngeschosse sollten maximal bis zur Oberkante der Gewerbegebäude zugelassen werden, so dass Emittenten oberhalb von Wohnnutzungen angeordnet werden können (dadurch Vermeidung von direkter Schallabstrahlung und Ausblasungen in Richtung von Fenstern).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zur Beauftragung eines Verkehrsgutachtens, eines Schallschutzgutachtens und einer Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Abwägung eingestellt und hatten Änderungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Folge.

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

23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 bezirkliche Fachämter wurden per E-Mail mit Schreiben vom 23. Mai 2016 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-155b aufgefordert. Darüber hinaus wurde das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, über die Planung informiert.

Es gingen 22 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei einer durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet verursachten Pegelzunahme oberhalb der Gesundheitsschwelle sollten besonders sorgfältig aktive Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden.
- Darüber hinaus erfolgten Hinweise zu den Emissionsansätzen im Lärmgutachten.
- Mit der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern im Mischgebiet werden Nutzungskonflikte mit den ansässigen Gewerbebetrieben begünstigt.
- Um zukünftige Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu verringern, sollten vorsorglich, wie für das Mischgebiet MI 2, maximal zwei Vollgeschosse im Mischgebiet MI1 zugelassen werden und eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung erfolgen. An der Grenze



zu den Gewerbeflächen sollten vornehmlich Stellplätze für Fahrzeuge und möglichst keine Kinderspielflächen errichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zu einer Überarbeitung des Schallschutzgutachtens. Die Begründung wurde entsprechend angepasst und fortgeschrieben.

#### **4.4 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die bislang angewandte textliche Festsetzung, welche die Anforderungen an die Außenbauteile zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm regelte, durch eine neue textliche Festsetzung, welche die Vorgabe eines zu erreichenden Schutzziels im Gebäudeinneren, unterschieden nach Nutzungsarten, festlegt, geändert. Damit erfolgt eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Verfahren. Gleichzeitig wurde der zuständigen Fachbehörde, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C, die Überarbeitung des Schallschutzgutachtens entsprechend den Anregungen in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zur Kenntnis gegeben.

Da der Bebauungsplanentwurf XIV-155b nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch noch inhaltlich geändert und ergänzt wurde, wurden gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch die von der Änderung berührten Behörden und Ämter erneut an der Planung beteiligt. Mit E-Mail vom 23. Januar 2017 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C, das Umwelt- und Naturschutzamt sowie der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass Äußerungen nur zu den geänderten Teilen erfolgen können.

Es gingen Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C, sowie des Umwelt- und Naturschutzamtes ein.

Die wesentlichen Äußerungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Festsetzung eines so genannten „eingeschränkten“ Gewerbegebiets (GE2) ist zulässig aber nicht mehr zeitgemäß. Da bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohnehin eine Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA Lärm erfolgen muss, kann diese Festsetzung entfallen. Wenn sie jedoch festgesetzt wird, muss man sich fragen, warum dies nur für GE2 passiert.
- Hinweis darauf, dass die geplante Teilung des Gewerbegebiets in ein südliches Mischgebiet und ein nördliches Gewerbegebiet es mit sich bringt, dass die im Mischgebiet vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen gemäß Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm einen höheren Schutzanspruch gegen gewerblichen Lärm erlangen, als dies zurzeit der Fall ist.
- Es wurde kritisiert, dass im Schallgutachten vorwiegend Emissionsangaben aus bekannten Regelwerken verwendet wurden und auf eine messtechnische Ermittlung der Emissionen verzichtet wurde. Dies ließe vermuten, dass eine Reihe von Quellen tatsächlich nicht betrachtet wurde. Das Gutachten ist daher gründlich zu überarbeiten.

Im Anschreiben zur erneuten eingeschränkten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass Äußerungen gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können. Da die Planungsabsicht des „eingeschränkten“ Gewerbegebiets (GE2) bereits zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch und auch zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch im Bebauungsplan enthalten war, keine diesbezüglichen Anregungen und Hinweise der Abteilung IX C hierzu erfolgten und zudem nicht nachvollziehbar

ist, worauf die Änderung der immissionsschutzrechtlichen Bewertung beruht, wird den Hinweisen nicht gefolgt. Es ist auch nicht erkennbar, dass hieraus eine Abwägungsfehlschätzung resultiert.

Die geplante Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebiets folgt dem Grundsatz der räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen (§ 50 BImSchG) und dient gleichzeitig der Klarstellung für Eigentümer und Antragsteller in Bezug auf zukünftige Nutzungen. Die vorhandenen Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zur geplanten Festsetzung. Die Festsetzung eines so genannten „eingeschränkten“ Gewerbegebiets stellt hier ein geeignetes Mittel im Rahmen der Vorsorgeplanung dar. Die Festsetzung erfolgt nur für den Teil der gewerblichen Bauflächen erfolgen, der direkt bis an die Wohnbebauung heranreicht und wo aufgrund der geringen Tiefe der Grundstücke eine Gliederung in Misch- und Gewerbegebiet nicht möglich ist.

Die Hinweise und Forderungen zur Überarbeitung des Schallgutachtens stehen im Übrigen im Widerspruch zur Stellungnahme vom 20.06.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch. Hier wurde zum Gutachten noch Folgendes angemerkt:

„Die umfangreichen Arbeiten zu den 15 zu betrachtenden Gewerbebetrieben zeugen vom erheblichen Aufwand, der zur Erstellung des Gutachtens betrieben wurde. Hinsichtlich der Methodik gibt es keine grundsätzliche Kritik.“

Die seinerzeit erfolgten Hinweise zu den gewählten Emissionsansätzen (Anzahl Pkw-Bewegungen, Einwirkzeit von Geräuschen aus Werkstätten, Tankgeräusche und Kraftstofflieferung) wurden in der Überarbeitung des Gutachtens berücksichtigt.

Eine grundlegende Überarbeitung des Gutachtens durch Emissionsmessungen ist aus bezirklicher Sicht nicht erforderlich.

Seitens des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes erfolgten keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

#### **4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis einschließlich 23. Februar 2017 im Stadtentwicklungsamt statt. Vier Personen nutzten die Gelegenheit und informierten sich direkt im Stadtentwicklungsamt. Stellungnahmen gingen nicht ein. Auch mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden somit keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht; Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

#### **4.6 Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung**

Mit Schreiben vom 22. März 2017 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-155b gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 24. Mai 2017 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan, wegen einzelner zu beanstandender Punkte noch nicht festgesetzt werden kann.

Die Beanstandungen bezogen sich im Wesentlichen auf Abwägungsdefizite bei den Lärmschutzfestsetzungen. Darüber hinaus wurde eine zusätzliche Vor-Ort-Emissions-Messung der Lackiererei Wildmeisterdamm 284 und die Bewertung eines zusätzlichen Immissionspunktes im Lärmschutzgutachten gefordert. Weiter erfolgten Hinweise, die im Sinne der Rechtssicherheit beachtet werden sollten.

Im Ergebnis ergaben sich Änderungen im Planbild sowie bei den textlichen Festsetzungen, die ein Deckblatt erforderlich machten. Der Begründungstext wurde entsprechend fortgeschrieben.

#### **4.7 Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Aufgrund der Beanstandungen und Hinweise im Anzeigeverfahren wurde der Bebauungsplan teilweise geändert / ergänzt. Die Änderungen betreffen die Festsetzungen und Ausführungen zum Immissionsschutz, insbesondere Kapitel III.3.6 Immissionsschutz und IV.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen. Es wurde eine zusätzliche Vor-Ort-Messung der Lüftung der Lackiererei Wildmeisterdamm 284 durchgeführt und die Ausbreitungsrechnung und die Beurteilung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm im Schallschutzgutachten vom 14.11.2016 um den Immissionsort Wildmeisterdamm 280 ergänzt. Zur Sicherung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Bauweise aufgenommen.

Aufgrund der genannten Änderungen / Ergänzungen wurden gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch die von der Änderung berührten Behörden und Ämter erneut an der Planung beteiligt. Mit E-Mail vom 12. Februar 2018 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C, das Umwelt- und Naturschutzamt sowie der Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass Äußerungen nur zu den geänderten Teilen erfolgen können.

Es gingen Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C, sowie des Umwelt- und Naturschutzamtes ein.

Darüber hinaus wurden in der Auswertung auch die sonstigen eingegangenen Rückäußerungen von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 12. Februar 2018 benachrichtigt wurden, berücksichtigt.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgebracht.

#### **4.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12. Februar 2018 bis einschließlich 14. März 2018 im Stadtentwicklungsamt statt. Ein Bürger nutzte die Gelegenheit und informierte sich vor Ort. Es gingen zwei Stellungnahmen ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

#### **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben vom 12.03.2018**

##### Äußerung

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

Wir begrüßen die Festlegungen zur Sicherung des vorhandenen geschützten Baumbestandes. „Gleichzeitig sollen im Mischgebiet die wenigen vorhandenen Bäume auf den Grundstücken gesichert werden.“ (Begründung Seite 26, Punkt 1)

##### Abwägung

*Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.*

##### Äußerung

Wir bedauern, dass in den Untersuchungen zum Immissionsschutz die Lichtimmissionen, welche von Gewerbeanlagen oftmals bis spät in die Nacht ausgehen, nicht untersucht wurden. Lichtimmissionen haben nicht nur auf die menschliche Gesundheit Einfluss, sondern auch auf Tiere. Speziell Insekten reagieren auf ein bestimmtes Farbspektrum und sammeln

sich oftmals um solche Lichtquellen, wobei es zu vermehrtem Insektensterben kommt und weniger Nahrung für größere Tiere, im Besonderen sind dabei Fledermäuse zu nennen, zur Verfügung steht. Diese Insektenfresser passen sich dem Verhalten der Insekten an und es kommt gegebenenfalls vermehrt zu Kollisionen, Verletzungen und auch Tötungen an Lichtquellen. Demzufolge sehen wir einen klaren Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Landschaft. Wir halten daher Untersuchungen zu Lichtimmissionen für wichtig und dass die eventuell daraus resultierenden Lösungsfindungen in zukünftige Planungen zur Bebauung, Nachverdichtung sowie Umnutzungen aufgenommen werden.

#### Abwägung

*Es liegen keine Hinweise auf schädliche Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft durch besonders helle Lichtquellen oder übermäßige Beleuchtung vor. Das Plangebiet befindet sich nicht in der freien Landschaft, wo ortsfeste Lichtquellen, wo immer möglich, aus den beschriebenen Gründen zu vermeiden sind, sondern im bebauten Stadtbereich, wo neben Lichtquellen von Gewerbeanlagen, Lichtquellen zur Raumaufhellung, Terrassen und Verkehrsanlagen existieren.*

#### Äußerung

Wir bedauern es ebenfalls, dass der Versiegelungsgrad in den Mischgebieten von 0,4 auf 0,5 festgelegt wurde, obwohl dort überwiegend Wohnbebauung geplant ist.

Auch in Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades auf den Gewerbeflächen (0,8 beziehungsweise 0,9) sollten in zukünftigen Planungen sowie für die Bestandsanlagen bei einer Herabsetzung der Versiegelung (von 1,0 auf 0,9 im Gewerbegebiet GE 1) Überlegungen zur dezentralen Regenwasserversickerung, zum Beispiel von Dächern und Stellplätzen in beispielsweise Rigolen, wie sie im WISTA-Gelände in Adlershof zum Teil umgesetzt wurden, herangezogen werden.

#### Abwägung

*Durch die Erhöhung der Versiegelung von 0,4 auf 0,5 kann dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch in einem gut erschlossenen Stadtquartier entsprochen werden. Die zulässige Grundflächenzahl kann gemäß den Regelungen in der Baunutzungsverordnung durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert überschritten werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75. Nach dem derzeit noch geltenden Planungsrecht – Baunutzungsplan – ist eine Gesamtversiegelung bis 100 Prozent der Grundstücksfläche zulässig. Damit bleibt die Gesamtversiegelung zukünftig unter dem bisher aktuell zulässigen Maß.*

*Die Anregung zur Erarbeitung einer dezentralen Regenentwässerung auf den Grundstücken wird nicht berücksichtigt. Bei dem angeführten Technologiepark Adlershof handelt es sich um ein Gebiet, welches weitgehend neu bebaut und im Zusammenhang geplant wurde. Bei den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich ist die Umsetzung entsprechender Vorgaben nicht sicher gestellt. Entsprechende Vorgaben setzen das Vorliegen eines Baugrundgutachtens und bei untergenutzten Grundstücken die Kenntnis über zukünftige Baukörper, Erschließungsflächen sowie die Freiflächengestaltung voraus, um Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung sinnvoll planen und verorten zu können.*

#### Äußerung

Begründung Seite 12 „Biotop- und Artenschutz ... - Der Eichenpfuhl, südöstlich des Geltungsbereichs, ist als bedeutendes Einzelbiotop mit den Zielen der Sicherung, Entwicklung und Renaturierung, Pflege und Entwicklung dargestellt.“

Bei Vorhandensein eines Gewässers in unmittelbarer Umgebung eines Plangebietes hätten Untersuchungen zu besonders geschützten Amphibien erfolgen müssen, da umliegende

Bereiche oft als Sommer- beziehungsweise Winterquartier genutzt werden, auch wenn Straßenverkehrsflächen die Wegeverbindungen durchschneiden. Dergleichen finden sich in dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag jedoch keine Untersuchungen. Somit kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass entsprechende Tiere die leerstehenden Grundstücke zur Überwinterung nutzen. Solche Untersuchungen müssen dann im Einzelfall vor Bebauung der einzelnen Grundstücke nachgeholt werden – (siehe dazu auch Begründung Seite 64 – „Schutzgut Tiere ... Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist zu prüfen, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.“).

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Begründungstext ist das weitere Vorgehen, wie aufgeführt, benannt.*

#### Äußerung

Des Weiteren kritisieren wir die unzureichenden Untersuchungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch das ausführende Büro. Eine Einschätzung beziehungsweise Bewertung der Biotoptypen allein mittels Umweltatlas halten wir für unzureichend. Eine Potentialeinschätzung für Flächen des Bebauungsplanes XIV-155b zu Biotoptypen im November eines Jahres durchzuführen, also in einer Zeit in der nahezu jegliches Wachstum eingestellt ist, kann nicht ausreichend sein, um adäquate Aussagen zum Bestand zu erhalten. Das insgesamt nur 4 bis 5 Flurstücke von circa 15 bis 25 Flurstücken im Geltungsbereich zweier B-Pläne (XIV-155a und XIV-155b) begangen wurden, ist unseres Erachtens nach nicht hinnehmbar. Wir lehnen den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in dieser Form ab, da es dadurch möglicherweise zu Fehleinschätzungen kommt (siehe Begründung auf Seite 64 – Schutzgut Pflanzen – „Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor.“).

#### Abwägung

*Untersucht wurden die Grundstücke, die ein größeres Neubaupotenzial aufweisen, welches kurzfristig realisiert werden soll. Die übrigen Grundstücke in den Plangebieten XIV-155a und XIV-155b sind bebaut und genutzt. Grundsätzlich kann natürlich nie ausgeschlossen werden, dass eine Neubebauung auf den Grundstücken erfolgt. Dann sollten jedoch, bei Hinweisen auf Artenvorkommen, Untersuchungen im zeitlichen Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben erfolgen.*

#### Äußerung

Aus den genannten Gründen bezweifeln wir ebenfalls die Aussagen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bezüglich der Reptilien, da diese unseres Erachtens nicht ausreichend untersucht wurden. Demzufolge müssen entsprechende Untersuchungen, genau wie solche zu den Amphibien, im Einzelfall vor Bebauung der einzelnen Grundstücke nachgeholt werden.

#### Abwägung

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Untersuchung deckt sich mit den Untersuchungen an anderer Stelle im Bereich der Gleisanlage. Bisher wurden an keinem der untersuchten Abschnitte Zauneidechsen festgestellt.*

### **Bürger, Schreiben vom 16.02.2018**

#### Äußerung

Sämtliche vom Planverfahren betroffenen Grundstücke sind baurechtlich als Mischgebiet qualifiziert, in dem nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften sowohl eine Nutzung für gewerbliche Zwecke als auch eine solche für Wohnzwecke zulässig ist. Unbeschadet dieser rechtlichen Festlegung strebt das Bezirksamt an, dass in Zukunft auf den vom Wildmeister-

damm erschlossenen Grundstücken vorrangig Wohngebäude errichtet werden, die Ansiedelung neuer oder die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe aber eher unerwünscht ist. Ich halte diese Zielsetzung für sinnvoll und begrüße sie schon im Interesse aller Bewohner der Grundstücke auf der Südseite des Wildmeisterdamms, aber auch im Hinblick auf die Verkehrssituation auf dem Wildmeisterdamms. Ich möchte hierzu schildern, welche Beeinträchtigung eines flüssigen Straßenverkehrs schon von einem einzigen noch dazu recht kleinen der heute ansässigen Gewerbebetriebe ausgeht. Auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 272 ist vor einigen Jahren ein zweigeschossiges Gebäude für die kombinierte Nutzung zu Wohnzwecken und für gewerbliche Zwecke errichtet worden. Nutzer des Gewerbetils ist die Firma Sauerbier Spiralfedern GmbH. Gleichzeitig ist das Grundstück mit einer großdimensionierten Doppelgarage für die Einstellung von zwei Personenkraftwagen bebaut worden. Lastkraftwagen, die die Firma Sauerbier mit Materiallieferungen versorgen, können das Grundstück wegen der geringen Größe der Freifläche vor dem Hauptgebäude und der Garage kaum befahren, darauf aber definitiv nicht wenden. Wegen des Gewichts der Materiallieferungen müssen nämlich Fahrzeuge eingesetzt werden, die über eine hydraulisch betriebene Ladebordwand verfügen und entsprechend groß sind, meist sind es solche mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen. Das auf Paletten angelieferte Material wird mit handgeführten Hubwagen vom Lastkraftwagen in den Produktionsraum der Firma Sauerbier verbracht. Wie verhält sich nun der Fahrer eines Fahrzeuges, der die Firma Sauerbier beliefern muss? Er versucht aus Zeitgründen aber auch aus Sicherheitsgründen erst gar nicht, in das Grundstück vorwärts hineinzufahren, um es später wieder in Rückwärtsfahrt zu verlassen, sondern er bleibt mit seinem Fahrzeug auf der nur 6 oder 7 Meter breiten Fahrbahn vor dem Grundstück stehen und blockiert damit die Straße für alle anderen Kraftfahrzeuge, weil die Fahrbahn durch parkende Fahrzeuge auf der Südseite des Wildmeisterdamms entsprechend eingeengt ist. Der Liefervorgang für die Firma Sauerbier dauert mindestens zehn Minuten, falls mehr als eine Palette abzuladen ist, auch länger. Wie verhalten sich die Kraftfahrer, die durch den vor dem Grundstück der Firma Sauerbier stehenden Lastkraftwagen an der Weiterfahrt gehindert werden? Die wenigsten sind bereit, minutenlang zu warten. Ebenso sind nur wenige bereit, unter Nutzung vorhandener Gehwegüberfahrten vor den einzelnen Grundstücken zu wenden, um ihre Fahrt über andere Straßen fortzusetzen, weil sie auch dadurch einen fühlbaren Zeitverlust erleiden würden. Stattdessen umfahren sie das Hindernis über eine Wegstrecke von mindestens 50 Meter auf dem Gehweg auf der Südseite des Wildmeisterdamms unter Nutzung der Einmündung des Turfweges und einer der weiter östlich gelegenen Gehwegüberfahrten. Auf dem Gehweg sind nicht viele Fußgänger unterwegs. Aber das Risiko, dass ein Fußgänger bei einem derartigen Fahrmanöver einmal von einem nicht ganz so aufmerksamen Autofahrer angefahren und verletzt oder gar getötet wird, ist nicht von der Hand zu weisen. Es wäre nun denkbar, einer derartigen Gefahrenlage durch die Einrichtung einer Parkverbots- oder gar Halteverbotszone vor dem Grundstück der Firma Sauerbier auf der Südseite des Wildmeisterdamms zu begegnen, um die Vorbeifahrt am Lieferfahrzeug zu ermöglichen. Es stellt sich dann aber die Frage der Zweckmäßigkeit und der Verhältnismäßigkeit. Ein Parkverbot, wenn es denn seinen Zweck wirklich erfüllen sollte, müsste von montags bis freitags in der Zeit von etwa 7 bis 17 Uhr gelten, wäre tatsächlich aber wohl nur für die Dauer von einer Stunde in der Woche vonnöten, weil die Firma Sauerbier in diesem Zeitraum nach meiner Einschätzung nur zwei- oder dreimal eine Lieferung erhält (ob für den Abtransport der Erzeugnisse der Firma Sauerbier ebenfalls 7,5-Tonner benötigt werden, habe ich noch nicht beobachten können). Außerdem stünde zu befürchten, dass ein Parkverbot von Anwohnern und anderen Nutzern des Wildmeisterdamms regelmäßig missachtet würde; in diesem Fall könnte es seinen Zweck gar nicht erfüllen. Ich habe meine Beobachtungen und eigenen Erfahrungen so ausführlich wiedergegeben, weil ich deutlich machen will, wie problematisch es sein kann, eine gewerbliche Nutzung von Grundstücken zuzulassen, die nur durch eine schmale öffentliche Straße erschlossen sind und in deren unmittelbarer Nähe sich auch zahlreiche Wohngrundstücke befinden.

Ich bin der Auffassung, dass die Ansiedelung neuer beziehungsweise die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe am Wildmeisterdamm verhindert werden muss. Wenn dieses

Ziel nicht mit Mitteln des Bauplanungsrechts erreicht werden kann, muss der Bezirk versuchen, über entsprechend rigide Auflagen im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens oder auch des gewerberechtlichen Erlaubnisverfahrens den Investor von seinem Vorhaben abzubringen.

#### Abwägung

*Die Anregung ist berücksichtigt. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes ist sichergestellt, dass sich zukünftig nur noch Betriebe ansiedeln können beziehungsweise bestehende Betriebe derart erweitern können, dass sie das Wohnen, sowohl im Mischgebiet selber als auch in den südlich gelegenen Wohngebieten, nicht wesentlich stören. Zu den Störungen zählt auch ein zu erwartendes übermäßiges Fahrzeugaufkommen. Das ist bei dem beschriebenen Betrieb nicht der Fall. Nach Aussage des Betriebsinhabers erfolgt eine Belieferung mit Rohmaterial 2-3mal monatlich. Das deckt sich mit den Beobachtungen des Einwenders. Die Auslieferung erfolgt über DHL. Bei den beschriebenen Situationen handelt es sich um Fehlverhalten im Straßenverkehr, welche, ebenso wie die Anordnung von Parkverbots-, Halteverbotszonen, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Der Bebauungsplan trifft auch keine Regelungen zur Einteilung der Verkehrsfläche. Das bleibt den Fachämter vorbehalten.*

#### Äußerung

Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung der Grundstücke im südlichen Teil des Planungsgebietes ist meines Erachtens auch völlig unvereinbar mit dem Vorhaben des Bezirks, die Realisierung eines nicht unbedeutenden Wohnungsbauprojekts sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte auf den östlich angrenzenden Grundstücken zu ermöglichen, die Gegenstand des künftigen Bebauungsplans XIV-155a sind. Nach Realisierung dieser Projekte wird die Zahl der Fahrzeugbewegungen auf dem Wildmeisterdamm weiter zunehmen und damit auch die Konkurrenzsituation zwischen dem Wirtschaftsverkehr und dem privaten Fahrzeugverkehr. Ich beobachte seit Jahren eine kontinuierliche Zunahme des Fahrzeugverkehrs in meiner eigenen Wohnstraße, was insbesondere eine Folge der intensiven Bautätigkeit im brandenburgischen Großziethen seit dem Jahr 1990 ist. Der Siedlungsraum in Großziethen ist seither nicht durch eine einzige nennenswerte Straßenbaumaßnahme mit dem Straßennetz im Neuköllner Süden neu verknüpft worden, so dass die Einwohner Großziethens auch „Schleichwege“ für ihre Fahrten zwischen ihrem Wohnort und Fahrtzielen in Berlin nutzen. Es ist nun zwangsläufig aber so, dass alle Fahrten, die den Försterweg berühren, auch den Wildmeisterdamm betreffen. Wer in den Försterweg von Norden her einfährt, kommt vom Wildmeisterdamm, wer von Süden einfährt, kann seine Fahrt nur über den Wildmeisterdamm fortsetzen. Diese Straße verträgt meines Erachtens schon heute keine nennenswerte Verkehrszunahme mehr, weil sich wegen der unzureichenden Fahrbahnbreite auf ihr nicht einmal zwei Personenkraftwagen bei gleichzeitiger Fahrt begegnen können. Eines der Fahrzeuge muss ausweichen und in einer der wenigen Lücken in der Reihe parkender Fahrzeuge auf der Straßensüdseite anhalten und das entgegenkommende Fahrzeug vorbeilassen. Nun ist es selbstverständlich denkbar, dieses Problem dadurch zu lösen, dass der Wildmeisterdamm zur Einbahnstraße erklärt wird. Eine solche Lösung scheidet aber schon daran, dass es in der Nähe keine andere Straße gibt, die den Verkehr in der Gegenrichtung anstelle des Wildmeisterdamms aufnehmen könnte. Der parallel verlaufende Landreiterweg hat eine gepflasterte Fahrbahn von nur etwa 3 oder 4 Meter Breite, verfügt über keinen von der Fahrbahn abgetrennten Gehweg, und ist in seinem gegenwärtigen Zustand für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs völlig ungeeignet. Das dem Bebauungsplanentwurf beigefügte Verkehrsgutachten geht auf die Problematik der unzulänglichen Fahrbahnbreite des Wildmeisterdamms nicht ansatzweise ein.

#### Abwägung

*Zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Mischgebiet siehe Abwägung vorherige Äußerung.*

*Der Wildmeisterdamm hat eine Fahrbahnbreite von 6 Metern. Das entspricht dem Charakter einer Wohngebietsstraße. Die Fahrbahnbreite gestattet den Begegnungsfall Personenkraft-*

wagen / Personenkraftwagen oder Lieferwagen. Für die Begegnung Personenkraftwagen / Lastkraftwagen oder Müllfahrzeug ist, bei parkenden Fahrzeugen, in der Regel die Nutzung von Ausweichstellen erforderlich. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht möglich und aufgrund der damit einhergehenden Veränderung des Ortsbildes auch nicht gewünscht. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Fahrzeugfahrer den Weg über den Wildmeisterdamm / Försterweg von und nach Großziethen wählen. Grundsätzlich erscheint es jedoch realistischer, dass der deutlich besser ausgebaute Straßenzug Heideläuferweg / Hasenhegerweg / Wildhüterweg als Schleichweg genutzt wird.

#### Äußerung

Ich empfehle dem Stadtplanungsamt dringend, bei der Aufstellung der Bebauungspläne XIV-155a und b den verkehrlichen Auswirkungen einer (weiteren) Bebauung und Nutzungsintensivierung der erfassten Grundstücke eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken und die Situation an Ort und Stelle in Augenschein zu nehmen. Sehr gern würde ich einen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes bei einem solchen Rundgang begleiten und aus Anwohnersicht weitere Erläuterungen geben.

#### Abwägung

*Die verkehrlichen Auswirkungen wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Dazu wurde unter anderem auch eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Wildmeisterdamm / Johannissthaler Chaussee durchgeführt. Unter Verwendung der Ergebnisse der Verkehrszählung wurde der durchschnittliche werktägliche Verkehr auf dem Wildmeisterdamm ermittelt. Auf dem Wildmeisterdamm besteht eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsbelastung von circa 1.300 Kraftfahrzeugen / 24 Stunden, der Lastkraftwagenanteil-Anteil beträgt 2,2 Prozent. Der ermittelte Spitzenstundenanteil bei liegt bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Bebauung in den Bebauungsplänen XIV-155a und b bei 56 Kraftfahrzeugen / Stunde (Summe aus Quell- und Zielverkehr). Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass sowohl im Bestand wie auch im Planfall ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet ist. Die zusätzlich entstehenden Verkehre führen nicht zu einer maßgeblichen Verschlechterung des Verkehrsablaufes.*

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch führten nach Auswertung und Abwägung zu keiner Überarbeitung des Bebauungsplans.

#### **4.9 Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung**

Mit Schreiben vom 14. Mai 2018 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-155b gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erneut zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 26. Juli 2018 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan – da beanstandungsfrei – festgesetzt werden kann.

Die redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt. Die Daten der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung wurden auf der Planzeichnung / Deckblatt ergänzt. Weiter erfolgte eine Benennung der Baugebiete in den durch Knotenlinien abgegrenzten Flächen A und B um die eindeutige Zuordnung der Flächen zu gewährleisten.



## 5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Da die Bedeutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkungen erforderlich macht.

Die geänderte Festsetzung von Beschränktem Arbeitsgebiet in „eingeschränktes“ Gewerbegebiet (Johannisthaler Chaussee 415 / Wildmeisterdamm 286, Wildmeisterdamm 284 und 290) führt zur Einschränkung bei der Nutzbarkeit der Grundstücke für die privaten Grundstückseigentümer. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In so genannten „eingeschränkten“ Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Von der Umwandlung der Art der Nutzung in „eingeschränktes“ Gewerbegebiet sind im Bestand keine ansässigen Betriebe betroffen. Die Nutzungen auf den genannten Grundstücken stellen bereits in ihrem Bestand, ihrer räumlichen Ausdehnung Gewerbebetriebe dar, die mit dem Wohnen vereinbar sind. Auch ohne die Festsetzung eines „eingeschränkten“ Gewerbegebiets könnten die in § 8 der Baunutzungsverordnung aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen für die benachbarte Wohnnutzung ausgehen können.

Aus dem geplanten Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet:

- selbständige Lagerplätze, Vergnügungsstätten – textliche Festsetzung 2,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung und übrige zentrenrelevante Sortimente – textliche Festsetzung 3,

resultieren ebenfalls keine Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen. Die Ansiedlung der genannten Nutzungen läuft dem Ziel eines in erster Linie für das produzierende Gewerbe bestimmten Gebiets nachhaltig zuwider. Das verbleibende Nutzungsspektrum gestattet den Eigentümern hinreichende Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Gewerbegebiet vorhandene Wohngebäude Johannisthaler Chaussee 409 hat bereits mit den Regelungen im Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung von 1958 nur Bestandsschutz. Bei den übrigen Wohngebäuden Johannisthaler Chaussee 395, 397, Wildmeisterdamm 282 handelt es sich augenscheinlich um Betriebswohnungen.

Im Gewerbegebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im Mischgebiet sind Wohngebäude generell zulässig. Darüber hinaus werden auch Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, in Abhängigkeit von ihrer Größe und ihrem Verkehrsaufkommen, ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch werden den Eigentümern im zukünftigen Mischgebiet grundsätzlich neue Nutzungen zum Vorteil eröffnet. Die bisherigen Anfragen zur Nutzung auf den Grundstücken decken sich mit den zulässigen Nutzungen in einem Mischgebiet.

Eine Umwandlung von Beschränktem Arbeitsgebiet in Mischgebiet hat jedoch zur Folge, dass der genehmigte Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 266 zukünftig nur noch Bestandsschutz hat. Erweiterungen, aufwendigere Umbauten sind zukünftig nicht mehr zulässig. Das Grundstück wird gegenwärtig für Lagerzwecke genutzt. In der lärmtechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass von der bestehenden Nutzung kein Lärm verursacht wird, der mit der geplanten Wohnnutzung nicht vereinbar wäre.

Weitergehende Einschränkungen erfolgen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung durch die Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 1990. Die Bauordnung für Berlin 1958 enthielt noch keine Beschränkungen für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Die Grundstücke waren vollständig überbaubar. Zukünftig wird die Überbau-

ung im Gewerbegebiet GE1 auf maximal 90 Prozent (siehe textliche Festsetzung 9), im Gewerbegebiet GE2 auf 80 Prozent, in den Mischgebieten auf 75 Prozent (gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung) der Grundstücksfläche beschränkt. Im Gegenzug werden gegenüber dem bisherigen Planungsrecht die zulässigen überbaubaren Flächen gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von 0,4 auf 0,6 (GE1 und GE2) beziehungsweise 0,5 (MI1 und MI2) erhöht. Die Grundstücke im Gewerbegebiet sind im Bestand zum Teil vollflächig versiegelt. Im Mischgebiet wird nur auf den Grundstücken Wildmeisterdamm 274 und 276 der angestrebte Versiegelungsgrad überschritten.

Durch die textliche Festsetzung 13 zur Freihaltung der Vorgartenflächen parallel zum Wildmeisterdamm ergeben sich Einschränkungen für die Grundstücke Wildmeisterdamm 286, 290 in Bezug auf die Aufstellung der zum Verkauf stehenden Fahrzeuge. Ebenso wäre die Errichtung einer Imbissbude (Wildmeisterdamm 290) auf diesen Flächen zukünftig nicht mehr zulässig.

Trotz der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b haben zukünftig unzulässige, aber derzeit vorhandene Nutzungen (wie zum Beispiel Wohngebäude, die nicht unter § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung fallen, im Gewerbegebiet GE1, Imbissbude im Kreuzungsbereich), Bestandsschutz, denn der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht genehmigte und legal errichtete bauliche Anlagen und deren Nutzungen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für die Nutzung auch instand gehalten und repariert werden; auch Modernisierungen beziehungsweise geringfügige Erweiterungen zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit sind zulässig, selbst wenn sie von baulichen Änderungen im Bestand begleitet sind.

Regelungen im Bebauungsplan, die zu Eingriffen in das Grundeigentum führen, sind nur zulässig, wenn sie durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sind. Die Eingriffe müssen zur Erreichung des angestrebten Zieles geeignet und erforderlich sein, die Betroffenen dürfen nicht unzumutbar belastet werden.

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der eingesetzten Entwicklung, erfolgte die Entscheidung zugunsten einer Änderung der bisherigen Planungsziele verbunden mit den oben beschriebenen Einschränkungen. Die eingesetzte Entwicklung zeigt, dass sich aktuell ein akuter Handlungsbedarf zur Klärung der Planungsabsicht an dem Standort abzeichnet. Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen M2 dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b tragen einerseits dazu bei, die für die Hauptstadt Berlin erforderlichen Gewerbeflächen vor dem Zugriff unerwünschter Nutzungen zu schützen. Sie gewährleisten andererseits aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende und für die Nachbarschaft verträgliche Nutzung. Für die benachbarten Wohngebiete ergeben sich durch die Umwandlung in „eingeschränktes“ Gewerbegebiet und Mischgebiet, die beabsichtigten Nutzungseinschränkungen, die insbesondere auch verkehrserzeugende / -anziehende Nutzungen ausschließen, Verbesserungen. Mit den Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung ergeben sich Verbesserungen für das Stadt- und Landschaftsbild. Es entspricht der städtebaulichen Intention auch in Gewerbegebieten einen gewissen Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken zu entwickeln. Der Anteil von 10 bzw. 20 Prozent unversiegelter Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 stellen hier ebenso wie die geforderten Baumpflanzungen in den Mischgebieten keine unzumutbaren Forderungen dar.

Die Imbissbude im Einmündungsbereich (Wildmeisterdamm 290) ist auf Dauer grundsätzlich keine geeignete Bebauung für den städtebaulich exponierten, weithin sichtbaren Eckbereich. Langfristig sollte eine Neubebauung des städtebaulich relevanten Grundstücks angestrebt werden. In der Erdgeschosszone sind öffentlich zugängliche, auch gastronomische Nutzun-

gen, zulässig. Die weitere Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich wirkt in diesem Zusammenhang kontraproduktiv.

Die Voraussetzungen für eine Entschädigungsrelevanz ergeben sich aus §§ 39 und 42 Baugesetzbuch. Gemäß § 39 Baugesetzbuch ist entschädigungsberechtigt, wer im Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplans nutzungsvorbereitende Aufwendungen zur Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts getätigt hat, die aber durch die Änderung des Planungsrechts an Wert verlieren. Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben.

Gemäß § 42 Absatz 1 Baugesetzbuch kann ein Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht unwesentliche Wertminderung eintritt. Die Differenz der Verkehrswerte nach bisherigem und künftigem Recht ist dabei nur dann als Entschädigung zu beanspruchen, wenn die zulässige Nutzung innerhalb von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird (Absatz 2). Nachdem der Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 ist, ist diese Frist abgelaufen und eine Entschädigung nach dieser Vorschrift kann nicht in Betracht gezogen werden.

Wird eine zulässige Nutzung nach Ablauf der 7-Jahres-Frist aufgehoben oder geändert, beschränkt sich nach § 42 Absatz 2 Baugesetzbuch die Entschädigung auf Fälle, in denen die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der Verwertung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Ist die ausgeübte Nutzung nicht mehr mit den neuen Festsetzungen vereinbar, kommt es darauf an, ob sie unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes fortgeführt werden kann.

Stellt sich ein ausgewiesenes Gewerbegebiet, so wie im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b, faktisch bereits als Mischgebiet dar und sind keine Veränderungen absehbar, die diesen Zustand rückgängig machen, so kommt den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer an der Beibehaltung der formalen Ausweisung als Gewerbegebiet in der Abwägung nur ein geringes Gewicht bei (VHG Kassel Urteil vom 28.02.2013 – 3 C 297/12N).

Nach derzeitiger Einschätzung wird davon ausgegangen, dass keine Entschädigungsansprüche entstehen.

## **IV Auswirkungen der Planung**

### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der Bebauungsplan XIV-155b die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden soll (siehe hierzu Kapitel I. 4.1).

#### **1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 des Baugesetzbuches vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baum- und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe und so weiter).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-155b sollen Grundflächen von zusammen rund 13.180 Quadratmeter und damit deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ermöglicht werden.

Östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan XIV-155a in Aufstellung. Der Bebauungsplan XIV-155a steht in räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155b. Die geplante zulässige Grundfläche im Bebauungsplan XIV-155a beträgt 5.590 Quadratmeter. Damit errechnet sich aus den Bebauungsplänen XIV-155a und XIV-155b eine Grundfläche von insgesamt 18.770 Quadratmeter und damit < 20.000 Quadratmeter.

Bäume, die nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, sind zu erhalten. Müssen für eine Baumaßnahme Bäume gefällt werden, muss die Untere Naturschutzbehörde dazu befragt werden. Eine generelle Fällzusage gibt es nicht. Bei der Planung ist auf geschützte Bäume Rücksicht zu nehmen. In Einzelfällen muss geprüft werden, ob ein Baum zur Fällung freigegeben werden kann oder weiter erhalten bleiben muss.

Prüfkriterien sind:

- Baumart
- Stammumfang
- Schadstufe nach der Baumschutzverordnung
- Grund warum der Baum nicht erhalten bleiben kann
- Lebensstätte für Tiere und andere niedere und höhere Pflanzen vorhanden ja oder nein
- Nutzen für den Naturhaushalt und positive Auswirkungen für das Mikro- und Makroklima in der näheren Umgebung, aber auch auf den Bezirk bzw. die Stadt. Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen vom Erhalt des Baumes zum Bau eines Gebäudes.

Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) geachtet werden. Hierbei ist besonders auf Höhlenstrukturen in den Bäumen und auf sich lösende Rindenpartien und Risse zu achten sowie Bohrlöcher oder erkennbarer Mulm am / im Stammbereich. Gleichermäßen ist beim Abriss von Gebäuden beziehungsweise baulichen Veränderungen an der Fassade und

des Dachbereichs auf Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Gemäß Gebäudebrüterverordnung sind solche Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Für einen Ausgleich nach deren Verlust ist Sorge zu tragen.

## 1.2 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte

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

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt geologisch betrachtet auf der Hochfläche des Teltow, dessen pleistozäne (eiszeitliche) Schichten aus Sanden verschiedener Korngröße und Geschiebelehm / –mergel bestehen. Im Plangebiet sind überwiegend Geschiebelehm / -mergel mit 2-5 Meter Mächtigkeit, parallel zur Bahntrasse Schmelzwassersande <2 Meter anzutreffen. Die Böden weisen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes nur eine mittlere Schutzwürdigkeit auf (Umweltatlas, Karte 01.13, Ausgabe 2015).

Die im Geltungsbereich zulässige Versiegelung gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung erhöht sich gegenüber der zulässigen Versiegelung nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan) um 3.660 Quadratmeter von 9.520 Quadratmeter auf 13.180 Quadratmeter.

Bezogen auf die Versiegelung ist zu berücksichtigen, dass der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin in der Fassung 1958 keine Regelungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und grundstücksinternen Erschließungsanlagen enthält. Diese sind bis 100 Prozent der Grundstücksfläche zulässig. Die gegenwärtig zulässige Gesamtversiegelung beträgt damit rund 23.800 Quadratmeter. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan XIV-155b wird im Gewerbegebiet GE1 eine Überbauung durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen zukünftig bis maximal 90 Prozent, im Gewerbegebiet GE2 bis 80 Prozent der Grundstücksfläche zugelassen. In den Mischgebieten ergibt sich durch die Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 1990 (§ 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung) eine Begrenzung der Überbauung auf 75 Prozent. Damit wird die zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich zukünftig rechnerisch um 4.100 Quadratmeter auf rund 19.700 Quadratmeter reduziert.

Im Geltungsbereich liegen für zwei Grundstücke Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BBK) vor: Johannisthaler Chaussee 403 – BBK Nummer 14983, Johannisthaler Chaussee 411 – BBK Nummer 2103.

Auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 403, welches durch eine Krafffahrzeug-Werkstatt genutzt wird, kam es in der Vergangenheit zu einer kleinräumigen Bodenverunreinigung durch Mineralöl. Diese wurde im Jahr 2005 durch Bodenaushub saniert. Das Grundstück Johannisthaler Chaussee 411 wird seit Jahrzehnten durch einen Tankstellenbetrieb genutzt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Die Art der Nutzung wird auf diesen Grundstücken nicht geändert. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### Schutzgut Wasser

Die für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bleiben im Gewerbegebiet in ihrem bisherigen Umfang erhalten. Zwar kann die zulässige Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten von bisher 0,4 auf 0,6 steigen, da die derzeit nicht überbauten Grundstücksflächen jedoch versiegelt sind, ändert sich der für die Grundwasserneubildung wirksame Flächenumfang nicht. In den Mischgebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,5 im Vergleich zum bestehenden Baunutzungsplan, Grundflächenzahl 0,4, ebenfalls geringfügig erhöht. Bezogen auf

das geltende Planungsrecht wird die zulässige Gesamtversiegelung jedoch deutlich reduziert.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b nicht zu erwarten. Die kraftfahrzeugaffinen Nutzungen im Gewerbegebiet sind bereits vorhanden. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Im Mischgebiet werden Tankstellen ausgeschlossen.

### Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt nach dem Umweltatlas für Berlin in einem meist gut durchlüfteten Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung. Der Wärmeinseleffekt im Siedlungs- und Straßenraum ist nur schwach vorhanden (Umweltatlas, Karte 04.10.07, Ausgabe 2016). Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Der westliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einer Kaltluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung. Die Bauhöhe ist möglichst gering zu halten, Neubauten sollten vorzugsweise längs zur Luftleitbahn ausgerichtet werden und eine Randbebauung möglichst vermieden werden. Grün- und Freiflächen sind zu erhalten.

Laut den Planungshinweisen Stadtklima 2015 befinden sich die Flächen im Plangebiet in einem Siedlungsraum mit günstiger thermischer Situation. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich (Umweltatlas, Karte 04.11.01, Ausgabe 2016).

Durch die Reduzierung der maximal zulässigen Überbauung ist sichergestellt, dass ein gewisser Grünanteil auf den Grundstücken verbleibt. Zusätzlich werden in den Mischgebieten Baumpflanzungen und die Freihaltung der Vorgartenzone festgesetzt. Damit werden umweltbezogene Aspekte zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung einbezogen.

### Schutzgut Pflanzen

Die Freiflächen in den Gewerbegebieten sind weitestgehend vegetationsfrei (versiegelte Flächen). Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b sollen in den Gewerbegebieten neue Vegetationsflächen entstehen. Einzelne Grundstücke am Wildmeisterdamm weisen noch kleinere Ziergärten mit Rasenflächen und Zierbeeten, zum Teil mit Nadelgehölzen, auf. Im Mischgebiet ist die Beibehaltung eines Vegetationsanteils durch die Einschränkung der Überbauung sichergestellt. Bei Fällung des geschützten Baumbestandes auf den Grundstücken müssen Ersatzbaumpflanzungen erbracht werden.

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Gehölzstruktur (Code 071921: Gehölzsaum an Gewässern, Bäume, mit überwiegend heimischen Arten) um eine Wasserfläche (Code 02132: temporäres Kleingewässer, naturnah und beschattet). Der Gehölzsaum ist ein nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 28 Berliner Naturschutzgesetz geschütztes Biotop.

### Schutzgut Tiere

Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen ist zu prüfen, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind. Für die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dabei wurde aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Untersuchungsumfang unterschieden zwischen dem zu verdichtenden Bereich (Bebauungsplan XIV-155a) und dem bestandssichernden Teil (Bebauungsplan XIV-155b). Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b erfolgte eine Potenzialabschätzung.

Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der beson-

ders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz legt fest, dass, bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten, ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht.

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Plangebiet XIV-155b sind zum überwiegenden Teil bebaut beziehungsweise versiegelt. Lebensraumstrukturen für Brutvögel und Fledermäuse sind lediglich im Bereich einzelner Gehölze (Nadelbäume, Birken) im südlichen, am Wildmeisterdamm gelegenen Teil des Gewerbegebiets, vorhanden. Hier finden sich jedoch keine Höhlenbäume. Es wurden auch kaum Fassadenverkleidungen oder Dachnischen festgestellt, die als Brutplätze von Vögeln oder als Sommerquartiere von Fledermäusen genutzt werden könnten. Mangels Kleingewässern im Planbereich ist das Vorkommen von Amphibien unwahrscheinlich. Reptilien könnten vor allem im Randbereich zur Schienentrasse vorkommen. Aufgrund der vorgefundenen Habitatbedingungen im Untersuchungsgebiet kann das Vorkommen der übrigen, dem Schutzstatus des § 44 Absatz 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz unterliegenden Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

Im Bezirk Neukölln sind keine der genannten Schutzgebiete (Natura 2000) vorhanden.

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

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen der Erholungsnutzung sind hier nur bezogen auf die zukünftigen Bewohner relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsanlagen als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen, insbesondere aus dem Verkehr, den Gewerbenutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, auf die zulässige Wohnnutzung im Mischgebiet sowie außerhalb des Geltungsbereichs untersucht. Die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens und der Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche wurden in die Abwägung eingestellt.

#### Anforderungen an den Bebauungsplan resultierend aus der vorhandenen Lärmbelastung

##### – Ausgangssituation

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-155b (und im östlich angrenzenden Bebauungsplan XIV-155a) sollen die Flächen nördlich des Wildmeisterdamms überwiegend einer neuen Nutzung – Mischgebiet – zugeführt und die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig von 0,4 (Baunutzungsplan) auf 0,5 und die Geschossflächenzahl von 0,8<sup>11</sup> (berücksichtigt werden nur die Flächen in Vollgeschossen) auf 1,2 (zu berücksichtigen sind auch Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen, siehe textliche Festsetzung 11) erhöht werden.

<sup>11</sup> Bei einer bebaubaren Grundstücksfläche von 0,4 und einer Baumassenzahl von 2,4 errechnet sich eine GFZ von 0,8.

Die Entwicklung in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 kann als weitestgehend abgeschlossen angesehen werden. Die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms sind noch überwiegend untergenutzt. Abzüglich der realisierten Gebäude können in den Mischgebieten der Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b noch rund 19.400 Quadratmeter Geschossfläche, davon rund 10.000 Quadratmeter im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b und 9.400 Quadratmeter im Bebauungsplans XIV-155a realisiert werden.

Im Verkehrsgutachten wurde von einer zusätzlichen Geschossfläche (Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b) von rund 19.660 Quadratmeter ausgegangen. Hieraus errechnet sich unter der worst-case Annahme, dass ausschließlich Wohnungsbau realisiert wird, ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 650 Kraftfahrzeuge/24 Stunden.

#### – Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Im Schallschutzgutachten wurde ermittelt, dass sich Beeinträchtigungen der Baugebiete innerhalb des Plangebiets durch die Verkehrsbelastung auf der Johannisthaler Chaussee ergeben. Die Johannisthaler Chaussee ist eine übergeordnete Verkehrsstrasse und die wichtigste Verbindungsstraße im Süden von Berlin zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick mit Anschluss an die Autobahn A 113 (Anschlussstelle Johannisthaler Chaussee).

An der Baugrenze in den Gewerbegebieten GE1 und GE2, parallel zur Johannisthaler Chaussee, errechnen sich tags Werte von rund 67,6 Dezibel (A) und nachts von rund 61,7 Dezibel (A). Damit werden die Orientierungswerte von 65 Dezibel (A) am Tag und 55 Dezibel (A) in der Nacht zum Teil deutlich und die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (60 Dezibel (A) nachts geringfügig überschritten.

In den Mischgebieten können die Orientierungswerte von 60 Dezibel (A) am Tag und 50 Dezibel (A) in der Nacht weitgehend eingehalten werden. Eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Wildmeisterdamm 272 im Mischgebiet MI1 für Aufenthaltsräume oberhalb des 2. Vollgeschosses (bis 1,9 Dezibel (A) nachts) sowie entlang der Baugrenze im Mischgebiet MI1, parallel zum Wildmeisterdamm, oberhalb des 2. Vollgeschosses (bis 0,7 Dezibel (A) nachts) festzustellen. An der nördlichen Grundstücksgrenze Wildmeisterdamm 280 im Mischgebiet MI2 werden die Orientierungswerte nachts bis zu 3,9 Dezibel (A) im zweiten Vollgeschoss überschritten. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung (60 Dezibel (A)) und auch der Schwellenwert im Berliner Lärmaktionsplan werden zum Teil deutlich unterschritten.

Für die zugewandten Fassaden der Wohngebäude außerhalb des Plangebiets wurden bereits im Bestand Lärmwerte von 62,2 Dezibel (A) (Johannisthaler Chaussee 422), 63,6 Dezibel (A) (Johannisthaler Chaussee 412) und 69,8 Dezibel (A) (Johannisthaler Chaussee 381a) am Tag und 56,4 Dezibel (A) (Johannisthaler Chaussee 422), 57,8 Dezibel (A) (Johannisthaler Chaussee 412) und 64 Dezibel (A) (Johannisthaler Chaussee 381a, zweites Vollgeschoss) in der Nacht ermittelt. Auch im Prognose-Nullfall erhöhen sich die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche an den Fassaden der oben genannten Gebäude am Tag zukünftig um bis zu 0,4 Dezibel (A) und in der Nacht um bis zu 0,3 Dezibel (A).

Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 Dezibel (A) am Tag und 45 Dezibel (A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete (nordöstlich angrenzend und nordwestlich gegenüber dem Plangebiet) kann damit, unabhängig von den Änderungen im Plangebiet des Bebauungsplans XIV-155b, im Bestand und auch zukünftig nicht erreicht werden. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel (A) tags und 60 Dezibel (A) nachts können überwiegend noch eingehalten werden. Lediglich vor der zur Johannisthaler Chaussee orientierten Fassade Hausnummer 381a wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung im Bestand bereits um bis zu 4,3 Dezibel (A) überschritten.

Bei Ausschöpfung der Baupotenziale in den Bebauungsplänen XIV-155a und XIV-155b und teilweiser Änderung der Nutzungsart können sich durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Johannisthaler Chaussee Pegelzunahmen von maximal 0,1 Dezibel (A) am Tag und



in der Nacht ergeben. Aufgrund der bereits sehr hohen Vorbelastung ist bei jeder Zunahme der Verkehrsbelastung eine Relevanz gegeben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lärminderungsplanung Berlin, 2013, Seite 15). Hieraus resultiert nicht zwangsläufig, dass in lärmkritischen Bereichen keine neuen verkehrslärmrelevanten Nutzungen möglich sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar.

„... Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, die (auch) zum Wohnen genutzt werden, können die Werte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Dann muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten beziehungsweise verfestigt werden. ... Gleichwohl kann bei Überschreiten dieser Werte um allenfalls einige wenige Dezibel etwa eine Überplanung bereits vorhandener Wohnbebauung ... je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls noch vertretbar erscheinen. Dies gilt namentlich dann, wenn zur Lärmquelle hin ausreichender passiver Lärmschutz gesichert ist und die Bebauung jedenfalls an den rückwärtigen, im „Schallschatten“ gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist ...“ (aus: Kuschnerus; Der sachgerechte Bebauungsplan; Seite 232, Randnummern 451, 453).

#### – Prüfung der Vermeidung zusätzlicher Belastungen an bereits lärmbelasteten Standorten

An der Nutzungsänderung und der geringfügigen Erweiterung der Nutzungsmaße soll festgehalten werden.

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das so genannte Trennungsgebot ist ein abwägungsrelevantes Gebot und bedeutet in der Praxis, dass die Abfolge der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung weitestgehend eingehalten werden sollte. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b befinden sich ausgedehnte Wohngebiete. Durch die erfolgten Betriebsaufgaben in den letzten Jahren und das Interesse der Grundstückseigentümer diese aufgrund fehlender Nachfragen aus dem gewerblichen Bereich auch sozialen oder anderweitigen Nutzungen zur Verfügung zu stellen, bietet sich die Chance die vorhandene Wohnnutzung und eine potentiell umgebungsbelastende Gewerbenutzung stärker als bisher voneinander zu trennen. Auch wenn sich der Trennungsgrundsatz nicht ausnahmslos umsetzen lässt, bietet sich hier die Möglichkeit einer nachhaltigen Aufwertung der städtebaulichen Situation. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Planung, welches hier nachträglich umgesetzt werden soll.

Ein weiterer Planungsgrundsatz der Stadtplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die kompakte Stadt mit kurzen Wegen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch). Das Plangebiet befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße in zentraler Lage zwischen dem Stadtteilzentrum Gropius-Passagen und dem Nahversorgungszentrum Alt-Buckow umgeben von Wohngebieten unterschiedlicher Bebauungsstruktur.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umwandlung von Beschränktem Arbeitsgebiet in Mischgebiet nördlich des Wildmeisterdamms bei gleichzeitig geringfügiger Erhöhung der baulichen Dichte städtebaulich sinnvoll, im Interesse der Bewohner der umliegenden Wohngebiete ist und zu einer Konfliktminimierung konkurrierender Nutzungen beiträgt.

Das Gebiet ist bereits sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Durch die Johannisthaler Chaussee verlaufen die Buslinien M11 (S-Bahnhof Schöneweide – Kettiner Straße), X11 (S-Bhf. Schöneweide – Lipschitzallee / Fritz-Erler-Allee), 744 (U-Bahnhof Rudow / Großziethen, Stuthirtenweg), 172 (U-Bahnhof Rudow – Wünsdorfer Straße

/ Blohmstraße. Die nächstgelegene Haltestellen befinden sich Johannisthale Chaussee / Steinträgerweg (rd. 370 Meter), Johannisthale Chaussee / Tischlerzeile (rund 300 Meter). In rund 750 Meter verläuft die U7 (Rudow – Rathaus Spandau).

Die ehemalige Straßenverbindung Wildmeisterdamm ist im Abschnitt zwischen Bahntrasse und Lipschitzallee aufgehoben und als Rad- und Fußweg ausgebaut. Über den Wildmeisterdamm, die Freiflächen der Gropiusstadt und die Wohngebietsstraße nördlich der Johannisthale Chaussee bestehen für Fußgänger und Radfahrer bereits attraktive Verbindungen außerhalb des stark befahrenen Hauptstraßennetzes.

Mittelinseln als Querungshilfen für Fußgänger sind in der Johannisthale Chaussee im Abschnitt zwischen der Rudower Straße und Heideläufferweg bereits vorhanden. Sie tragen ebenfalls zur Verbesserung des Fußgänger- und Radverkehrs bei.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der Standort bereits sehr gut mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln erschlossen beziehungsweise zu erreichen ist. Die Entwicklung von Verbesserungsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

– Prüfung der Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten

Das Plangebiet liegt in verkehrlich prädestinierter Lage. Mit der Johannisthale Chaussee besteht eine direkte Anbindung an das weitere Hauptverkehrsnetz. Die Fahrbahn des Wildmeisterdamms endet vor der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn. Bei dem in den Wildmeisterdamm einbindenden Försterweg handelt es sich um eine Wohngebietsstraße. Sowohl die Wiederherstellung der Anbindung des Wildmeisterdamms an den Kölner Damm als auch die Regelung der Zu- und Abfahrt durch das südlich gelegene Wohngebiet stellen keine sinnvollen Alternativen zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Johannisthale Chaussee dar. Die Lärmbetroffenheit würde zusätzlich auf die ruhig gelegenen Wohngebiete ausgeweitet werden.

Änderungen in der Erschließung des Standortes für den Kraftfahrzeugverkehr zur Reduzierung der Lärmbetroffenheit an der Johannisthale Chaussee sind hier, wenn überhaupt, nur unter Berücksichtigung des umgebenden Hauptstraßennetzes möglich und damit im Rahmen des Bebauungsplans nicht leistbar.

Aktive Maßnahmen zur Reduzierung der Straße oder Verbreiterung der Randbereiche, die Einfluss auf die Entfernung zur Lärmquelle und damit auf die Lärmbelastung an der Bebauung hätten, stellen hier ebenfalls keine Option dar. Anhand von Beispielstrecken wurde im Rahmen der Lärmaktionsplanung die Reduzierung mehrstreifiger Fahrbahnen auf eine (überbreite) Fahrbahn je Richtung beziehungsweise die Reduzierung überbreiter Fahrspuren untersucht. Durch das Abrücken der Fahrspuren von den Wohnhäusern kann dort die Lärmbelastung sinken. Bei gleichzeitiger Neuanlage eines Radstreifens könnte in diesem Zusammenhang auch noch zur Verbesserung des Angebots für Radfahrer und damit zur Stärkung des Modal-Split zugunsten des Radverkehrs beigetragen werden. In den Untersuchungen wurde aber auch deutlich, dass eine Reduzierung der Lärmbelastung nicht durch eine Maßnahme allein erreicht werden kann. Voraussetzung wäre die Betrachtung eines längeren Abschnittes der Johannisthale Chaussee. Da es sich bei der Johannisthale Chaussee um eine wichtige übergeordnete Ost-West-Verbindung im Berliner Süden handelt, können entsprechende Untersuchungen nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen. Der Aufwand steht nicht im Verhältnis zur errechneten Erhöhung. Erschwerend hinzukommt, dass die am stärksten betroffenen Gebäude Johannisthale Chaussee 381-381B ohne Vorgärten, direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wurden.

In der Lärminderungsplanung, Karte 6 – Maßnahmen der Fahrbahnsanierung und verbleibende Oberflächen mit lärm erhöhenden Eigenschaften (Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Stand: 2011), wird die maximale Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflä-

chen ( $D_{\text{StrO}}$ ) im relevanten Abschnitt der Johannisthaler Chaussee zwischen Kölner Damm und Bahntrasse mit 1-2,5 Dezibel (A) angegeben. Das heißt, auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke würde weiterhin ein Schallpegel oberhalb der 60 Dezibel (A) in der Nacht vorliegen. Diese Maßnahme ist daher nur bedingt zur Problemlösung geeignet. Hinzu kommt, dass bisher noch keinem der Fahrbahnbeläge von Innerortstraßen ein negativer  $D_{\text{StrO}}$ -Wert zugewiesen wurde. Die rechnerische Berücksichtigung eines lärmindernden Fahrbahnbelags bei Schallschutzuntersuchungen ist zurzeit auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 Kilometer / Stunde beschränkt.

In der Lärminderungsplanung, Karte 11 – Screening der Lärminderung durch Geschwindigkeitsregelungen – Prioritäten zur Weiterentwicklung der Tempo-30-Konzeption nachts (Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Stand: 2011), wurden zunächst Prioritäten für mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptnetz aus akustischer Sicht erarbeitet. Hiernach wird der Abschnitt zwischen Kölner Damm und Bahntrasse der 2. Priorität (Richtwert um  $> 2$  Dezibel (A) überschritten und Lärmkennziffer  $\geq 350$ ), der Abschnitt zwischen Kölner Damm und Wermuthstraße der 3. Priorität (Richtwert überschritten und Lärmkennziffer  $\geq 250$ ) zugeordnet. Dem Abschnitt nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-155b wurde, aufgrund der vorhandenen gewerblichen Bebauung, keine Priorität zugeordnet. Die Johannisthaler Chaussee gehört zum Vorrangnetz Tempo 50 (Lärminderungsplanung Karte 9: Lastkraftwagen-Belastungen mit relevanten Auswirkungen auf die Lärmsituation). Damit wurde der betroffene Abschnitt der Johannisthaler Chaussee vor der insbesondere betroffenen Gebäudefassade 381a unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan bereits als problematisch identifiziert und konkrete Maßnahmen benannt. Eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht auf der gesamten Länge kommt für die Johannisthaler Chaussee (Straßenverbindung der Stufe II) aus verkehrlichen Gründen wahrscheinlich nicht in Frage. Daher wurde in den vorliegenden Verkehrslärberechnungen weder eine Geschwindigkeitsreduzierung noch eine leisere Fahrbahnoberfläche rechnerisch berücksichtigt.

Eine Kombination beider Maßnahmen, lärmarter Asphalt und Geschwindigkeitsreduzierung, wird allgemein als wenig sinnvoll eingeschätzt, da bei Fahrzeugen die Rollgeräusche von Reifen erst oberhalb von 30 Kilometer / Stunde die dominierende Schallquelle sind. Bei Tempo 30 dominiert das Geräusch des Motors. Die Einführung von Tempo 30 in der Nacht wird hier der Vorzug gegeben. Eine Anordnung kann nur durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Lärmschutzwände entlang der Johannisthaler Chaussee kommen vor allem aus städtebaulichen Gründen (Trennung der beiden Straßenseiten) nicht in Betracht. Zudem müssten sie aufgrund der Nähe der Gebäude zur Straße sehr große Höhen aufweisen und im Bereich der Zuwegungen und Zufahrten unterbrochen werden. Überdies sind derartige Festsetzungen nicht im Rahmen des Bebauungsplans XIV-155b regelbar, da sich die betroffenen Straßenabschnitte außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Eine Erhöhung der Lärmbelastung an bereits bestehenden Gebäuden durch Reflexion kann aufgrund der Bebauungsstruktur ausgeschlossen werden.

Die Flächen beiderseits der Johannisthaler Chaussee sind nahezu vollständig bebaut. Hierbei handelt es sich um Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude und auch ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude. Da eine Bebauung bereits im Bestand vorhandenen ist, lassen sich ausreichende Entfernungen von der Lärmquelle durch die Festlegung der Gebäudeposition auf den Grundstücken nachträglich nicht mehr erreichen.

Sowohl die Wohnbebauung nördlich als auch östlich und westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b verfügen jeweils über eine ruhige Seite und geschützte Außenwohnbereiche. Aufgrund der Gebäudetiefe ist davon auszugehen, dass die Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite aufweisen.

– Die bisherige Berechnung gegebenenfalls reduzierende Faktoren

Entgegen der bisherigen Annahme im Verkehrsgutachten ist im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans XIV-155a beabsichtigt, die Geschossflächenzahl auf den rückwärtigen Flächen zu reduzieren.

Bei der Ermittlung der zusätzlich zu erwartenden Verkehre durch die maximal zulässige Neubebauung in den Mischgebieten wurde ausschließlich von einer Wohnnutzung ausgegangen, da dies den anzunehmenden worst-case in Bezug auf das Verkehrsaufkommen darstellt: 30 Fahrzeuge / 1.000 Quadratmeter Geschossfläche / 1 Stunde (inklusive Besucher- und Wirtschaftsverkehr). Im Vergleich dazu reduziert sich der Anteil der Fahrzeuge bei einer Nutzung der Grundstücke durch Handwerksbetriebe. Die Annahme einer flächendeckenden Wohnnutzung entspricht der Abschätzung zur sehr sicheren Seite.

Hinzu kommt, dass das bisherige Planungsrecht im Rahmen der zulässigen Nutzungsmaße nicht umgesetzt wurde. Das zusätzliche errechnete Verkehrsaufkommen berücksichtigt daher die Verkehrszunahme aus der bislang nicht erfolgten Umsetzung des bestehenden Planungsrechts sowie aus der Änderung der Art der Nutzung und der geringfügigen Erhöhung der Geschossflächenzahl.

### Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus städtebaulichen, verkehrsorganisatorischen, bautechnischen und Kostengründen sowie Zuordnungsgründen (Einzeleigentümer) Lärmschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbetroffenheit, die einen angemessenen Schutz der Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets bieten würden, nicht im Rahmen des Bebauungsplans XIV-155b umgesetzt werden können und auch nicht mit einem in angemessenem Verhältnis stehenden Aufwand realisierbar sind. Hier ist darauf hinzuweisen, dass bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IX C, ein Förderprogramm zum Einbau schallgedämmter Fenster existiert. Nach Aussage der Senatsverwaltung wären Eigentümer antragsberechtigt, deren Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde und die die in der Förderrichtlinie aufgeführten Kriterien erfüllen (Informationen unter [www.berlin.de/schallschutzfenster](http://www.berlin.de/schallschutzfenster)).

In die Abwägung werden daher die vorstehenden Fakten eingestellt, insbesondere auch die nur geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung bei Ausschöpfung der Nutzungsmaße von maximal 0,1 Dezibel (A). Die Pegelzunahmen sind für den Menschen nicht wahrnehmbar und durch Messungen aufgrund der derzeitigen Messgenauigkeit von circa 0,5 Dezibel (A) auch nicht nachweisbar. Die Wahrnehmungsschwelle beginnt bei 2 Dezibel (A).

Weiter ist zu berücksichtigen, dass bereits Baurecht besteht und daher bereits aus der Umsetzung des bestehenden Planungsrechts (Beschränktes Arbeitsgebiet) eine Erhöhung des bisherigen Verkehrsaufkommens gegenüber dem Bestand resultiert. Die tatsächliche Zusatzbelastung durch die Umwandlung der Nutzungsart in Mischgebiet und die geringfügige Erhöhung der Geschossfläche liegt nochmals deutlich unterhalb des Zunahmewertes von 0,1 Dezibel (A). Es ist nicht erkennbar, dass eine solch geringe Zusatzbelastung bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Dem Vorhaben der Gebietsumwandlung – Beschränktes Arbeitsgebiet in Mischgebiet – kommt angesichts des Bestrebens, Brachflächen wieder einer neuen Nutzung zuzuführen und eine dauerhafte Verbesserung der Immissionssituation für das südlich gelegene Wohngebiet zu erzielen, ein nicht unwesentliches Gewicht zu. Von der Nutzungsumwandlung profitieren auch die insbesondere betroffenen Wohngebäude Johannisthaler Chaussee 381-381B (außerhalb des Plangebiets), da ihnen die Nutzungsumwandlung auf der Gebäuderückseite gleichfalls zugutekommt.

Aus diesen Gründen erfolgt eine Abwägung dahingehend, dass weitergehende Maßnahmen aus der Nutzungsänderung nicht resultieren. Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Der Verkehrslärm der anliegenden, teilweise übergeordneten Straßen sowie der Gewerbelärm der Tankstelle steht der Wohnnutzung im Plangebiet nicht entgegen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet können durch Maßnahmen gesichert werden. Im Bebauungsplan sind die Bereiche festgelegt, in welchen in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung Maßnahmen zu ergreifen sind, siehe hierzu Kapitel III 3.6. Eine Konkretisierung muss im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bezugnehmend auf die konkrete Nutzung erfolgen. Die beabsichtigte Nutzungsanordnung stellt sicher, dass aus dem Plangebiet keine wesentlichen Emissionen zu erwarten sind, die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete haben könnten.

#### Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, den getroffenen Bepflanzungsgeboten schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anlage grundstückseigener, begrünter Freiflächen in den Mischgebieten.

#### **Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7d Baugesetzbuch):**

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

#### **Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Absatz 6 Nummer 7e Baugesetzbuch):**

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien im Gebäudeneubau, der Energieverbrauch neu entstehender Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sichergestellt angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Absatz 6 Nummer 7f Baugesetzbuch):**

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Von einer effizienten und sparsamen Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher ausgegangen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 verwiesen.

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

Insgesamt hat der Bebauungsplan XIV-155b keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Umweltfachplanungen.

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

Die Planung steht der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

**Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Absatz 6 Nummer 7i Baugesetzbuch):**

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen beziehungsweise sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die erforderlichen Bestandsaufnahmen zum Artenschutz sind erfolgt. Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

**Ergebnis:**

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstaben a-i Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan XIV-155b mit der Berücksichtigung der Siedlungsstruktur mit einer die Gewerbenutzung sichernden und dem Wohnen dienenden Bebauung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b werden weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild, beispielsweise bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Freihaltung der Vorgartenzonen bewirkt.

**2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155b sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand mit seinen gewerblichen Nutzungen als auch künftigen Ansiedlungen Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen schwerpunktmäßig dazu beitragen, die vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort zu sichern und das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beziehungsweise –nutzungen kann einer möglichen Nutzungskonkurrenz innerhalb des Gewerbegebiets sowie hiermit verbundenen unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Mit den Festsetzungen werden die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und Arbeitsplätze erhalten beziehungsweise geschaffen. Gleichzeitig kann den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprochen werden. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 und § 13a Absatz 2 Nummer 3 Baugesetzbuch berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung Rechnung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch). Die Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten und die im Gebiet Lebenden sowie die benachbarte Bebauung aus.

**3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Bei einem möglichen Verkauf von Teilflächen des Wildmeisterdammes (vor den Grundstücken Wildmeisterdamm 278 und 282) sind positive haushaltsrechtliche Auswirkungen (Verkaufserlös, Wegfall der Grundstückslasten), die hier nicht beziffert werden können, zu erwarten.

## **V Verfahren**

### **1 Bebauungsplan XIV-155 (Altverfahren)**

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben II B 142-6159/XIV-35 vom 30. August 1968 der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155 zugestimmt.

Der Bebauungsplan XIV-155 wurde durch BA-Beschluss vom 06. April 1970 (Bezirksamtsvorlage Nummer 79/70) aufgestellt.

Mit Schreiben vom 09. April 1970 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 09. Juli 1970 in der 58. Planungssitzung behandelt. Dem Bebauungsplanentwurf wurde mit Hinweisen zu Änderungen zugestimmt. In der Folge wurde das Verfahren aufgrund der Osttangentialplanung (Verlängerung der A102) zurückgestellt und erst 2010 weitergeführt.

### **2 Mitteilung der Planungsabsicht (Neuverfahren)**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 wurden mit Schreiben vom 23. Oktober 2010 über die Absicht zur Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung informiert.

Das Verfahren ist gemäß § 7 Gesetz zu Ausführung der Baugesetzbuchs durchzuführen, da mit der Johannisthaler Chaussee (übergeordnete Straße der Stufe II) und der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn gemäß Absatz 1 Nummer 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

### **3 Änderungsbeschluss**

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 18. Januar 2011 (Bezirksamtsvorlage 07/11) wurde die Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhaltes des Bebauungsplans XIV-155 beschlossen.

Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 01. Februar 2011 im Amtsblatt für Berlin, Nummer 6, Seite 230, ortsüblich bekannt gemacht.

### **4 Mitteilung der Änderungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 wurden mit Schreiben vom 12. November 2014 über die Absicht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155 auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch umzustellen, informiert.

### **5 Änderungsbeschluss**

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 15. Januar 2015 (Bezirksamtsvorlage 04/15) wurde die Verfahrensumstellung beschlossen.

### **6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-155 fand in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 06. März 2015 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung –, statt. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse 'Ber-

liner Morgenpost' und 'Der Tagesspiegel' am 13. Februar 2015 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.

Zum Bebauungsplanentwurf XIV-155 ging ein Schreiben ein. Mündlich wurden keine Anregungen und Hinweise geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 01. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage Nummer 40/15) vom Bezirksamt beschlossen.

## **7 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch**

24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen beziehungsweise Ämter im BA Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden mit Schreiben vom 10. Februar 2015 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie zu Angaben über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und Leistungen aufgefordert. Darüber hinaus wurde das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, über die Planung informiert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 13. März 2015 benannt. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 05. Oktober 2015 abgeschlossen.

## **8 Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 wurden mit Schreiben vom 02. Oktober 2015 über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-155 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b zu teilen und die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b weiter gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch durchzuführen, informiert.

## **9 Änderungsbeschluss**

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 01. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage 191/15) wurde die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-155 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b beschlossen.

Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 30. Dezember 2015 im Amtsblatt für Berlin, Nummer 53, Seite 3021, ortsüblich bekannt gemacht.

## **10 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden mit Schreiben vom 23. Mai 2016 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Darüber hinaus wurde das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, über die Planung informiert. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 08. November 2016 abgeschlossen.



## **11 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Da der Bebauungsplanentwurf XIV-155b nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch noch inhaltlich geändert und ergänzt wurde, waren gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen einzuholen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und Ämter beschränkt. Die erneute Beteiligung der Behörden und Ämter wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Mit E-Mail vom 23. Januar 2017 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C, die Ämter Umwelt und Natur sowie Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Neukölln angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgeben werden könne.

Von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie dem bezirklichen Amt für Umwelt und Natur liegen Stellungnahmen vor. Beim Bau- und Wohnungsamt ist gemäß Anschreiben davon auszugehen, dass deren Belange nicht berührt werden, da sie sich nicht geäußert haben.

In der Auswertung und Abwägung wurden auch die eingegangenen Rückäußerungen von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

## **12 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Der Entwurf des Bebauungsplans XIV-155b vom 02. Dezember 2016 lag mit Begründung sowie den Gutachten zu den Themen Verkehr, Lärm, Immissionen und Artenschutz in der Zeit vom 23. Januar 2017 bis einschließlich 23. Februar 2017 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung –, öffentlich aus. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13. Januar 2017 im Amtsblatt für Berlin Nummer 2, Seite 93, und darüber hinaus in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘ und ‚Der Tagesspiegel‘ am 20. Januar 2017 ortsüblich bekannt gegeben. Die Öffentlichkeit wurde außerdem durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans war auch über die Internetadresse des Stadtentwicklungsamtes einsehbar. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Januar 2017 über die Auslegung benachrichtigt.

4 Bürger/innen nahmen die Gelegenheit wahr und informierten sich direkt im Stadtentwicklungsamt über die Planung. Anregungen und / oder Hinweise wurden weder mündlich noch schriftlich geäußert.

## **13 Anzeige Planverfahren**

Mit Schreiben vom 22. März 2017 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen einzelner noch zu beanstandender Punkte nicht

festgesetzt werden kann. Nach der Überarbeitung sind einzelne Verfahrensschritte zu wiederholen.

#### **14 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Da das Lärmgutachten aufgrund der Beanstandungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, fortgeschrieben und die Ergebnisse der Fortschreibung im Begründungstext ergänzt wurden, waren gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch von den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen einzuholen. Außerdem wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Sicherung lärmrobuster Strukturen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus erfolgten weitere Änderungen und Ergänzungen in den Ausführungen zum Immissionsschutz. Die Grundzüge der Planung wurden von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt, die Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch wurde auf die berührten Behörden und Ämter beschränkt.

Mit E-Mail vom 12. Februar 2017 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, die Ämter Umwelt und Natur sowie Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Neukölln angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Stellungnahme gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden könne.

Von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, sowie dem bezirklichen Amt für Umwelt und Natur liegen Stellungnahmen vor. Beim Bau- und Wohnungsamt ist gemäß Anschreiben davon auszugehen, dass deren Belange nicht berührt werden, da sie sich nicht geäußert haben.

In der Auswertung und Abwägung wurden auch die eingegangenen Rückäußerungen von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die per E-Mail vom 12. Februar 2018 über die erneute öffentliche Auslegung informiert wurden, berücksichtigt.

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

#### **15 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan XIV-155b vom 02. Dezember 2016 mit dem Deckblatt vom 18. Januar 2018 wurde mit der Begründung sowie den Gutachten zu den Themen Verkehr, Lärm, Immissionen und Artenschutz in der Zeit vom 12. Februar 2018 bis einschließlich 14. März 2018 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – erneut öffentlich ausgelegt. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02. Februar 2018 im Amtsblatt für Berlin Nummer 5, Seite 660, und darüber hinaus in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘ und ‚Der Tagesspiegel‘ am 09. Februar 2018 ortsüblich bekannt gegeben. Die Öffentlichkeit wurde außerdem durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans war auch über die Internetseiten des Stadtentwicklungsamtes und auf [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) einsehbar.

Ein Bürger nahm die Gelegenheit wahr und informierte sich direkt im Stadtentwicklungsamt über die Planung. Es gingen zwei Stellungnahmen ein.

#### **16 Anzeige Planverfahren**

Mit Schreiben vom 14. Mai 2018 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Se-

natsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan – da beanstandungsfrei – festgesetzt werden kann.

## **17 Beschlussfassung über den Bebauungsplan**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. Oktober 2018 (Drucksache 0846/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

## **VI        Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 664)

Aufgestellt:

Berlin, den 15.10.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

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

Bezirksstadtrat

**G r o t h**

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## **VII ANHANG**

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

Anlage 2: Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel)

## Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet GE2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 8 Baunutzungsverordnung)*
2. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind selbständige Lagerplätze und die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungstätten) nicht zulässig.  
Im Gewerbegebiet GE2 sind Tankstellen nicht zulässig.  
*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absätze 5 und 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung)*
3. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung gemäß Nummer 1.1 sowie den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) nicht zulässig.  
*(§ 9 Absatz 2a Baugesetzbuch und § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absätze 5 und 9 Baunutzungsverordnung)*
4. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) nur mit folgenden Sortimenten zulässig:
  - Kraftwagen,
  - Kraftwagenteile und Zubehör,
  - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör.In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise, in Ergänzung des Kernsortiments, übrige zentrenrelevante Randsortimente gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn ihr Anteil höchstens 10% der jeweiligen Verkaufsfläche beträgt.  
Im Gewerbegebiet GE1 ist darüber hinaus folgendes Sortiment zulässig:
  - Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge).Im Gewerbegebiet GE1 können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden.  
*(§ 9 Absatz 2a Baugesetzbuch und § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absätze 5 und 9 Baunutzungsverordnung)*
5. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort her-

gestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und Absatz 9 Baunutzungsverordnung)*

6. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und Absatz 6 Baunutzungsverordnung)*

7. In den Mischgebieten MI1 und MI2 können Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)*

8. In den Mischgebieten MI1 und MI2 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.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)*

9. Im Gewerbegebiet GE1 darf 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.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung)*

10. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

*(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und Absatz 6 Baunutzungsverordnung)*

11. Im Mischgebiet MI2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten über der Decke des zweiten Vollgeschosses zugelassen werden, wenn sie nicht der Aufnahme von Aufenthaltsräumen dienen.

*(§ 9 Absatz 1 Nummern 1 und 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und Absatz 5 Baunutzungsverordnung)*

12. In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und Umfassungswände, mitzurechnen.  
(§ 9 Absatz 1 Nummern 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung)
13. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung)
14. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch)
15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abfghjkmnpdea resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
  - 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- nicht überschritten wird.
- Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche abcdea resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.
- Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berechnen.  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)
16. In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch)



17. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.  
*(§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs)*
18. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
19. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2, mit Ausnahme der Flächen A und B, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig.  
*(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung)*

**Hinweis:**

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348.

Anlage 2: Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel)

Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente<sup>12</sup>

**1 Zentrenrelevante Sortimente**

**1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke

**1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente**

- 52.41 Textilien
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

**2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge
- 52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Büromöbel

---

<sup>12</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003