

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
- Fachbereich Stadtplanung -
Stapl b2 – 6144 / 8-19a

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 8-19a

- Nahversorgungszentrum Hermannstraße -
(ehemaliger Güterbahnhof Neukölln)

für die Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln sowie die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60 und einen Abschnitt der Hermannstraße (Hermannbrücke) im Bezirk Neukölln

F A S S U N G Z U R R E C H T S V E R O R D N U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
1.2 PLANGEBIET	4
1.2.1 Lage im Stadtraum	4
1.2.1.1 Siedlungsanalyse	5
1.2.1.2 Verkehr	6
1.2.1.3 Ver- und Entsorgung	7
1.2.2 Planerische Ausgangssituation	7
2 UMWELTBERICHT	10
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans 8-19a	10
2.1.1 Intention des Plans	10
2.1.2 Standort des geplanten Vorhabens	10
2.1.3 Art des geplanten Vorhabens	10
2.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	12
2.1.5 Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag	12
2.1.6 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand	15
2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
2.2.2.1 Zu erwartende Auswirkungen	20
2.2.2.2 Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation	21
2.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
2.2.2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	23
2.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
2.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.2.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	27
2.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	27
2.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
2.5 Fazit	29
3 PLANINHALT	30
3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	30
3.2 INTENTION DES PLANES	31
3.3 WESENTLICHER PLANINHALT	31
3.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	32
3.4.1 Belange der Wirtschaft, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	33
3.4.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	36
3.4.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	36

Inhalt	Seite	
3.4.4	Belange des Personen- und Güterverkehrs	40
3.4.5	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	44
3.4.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	49
3.4.7	Belange der Ver- und Entsorgung	50
3.4.8	Städtebaulicher Vertrag	50
3.4.9	Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden	52
3.4.9.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	52
3.4.9.2	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	52
3.4.9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	52
3.4.9.4	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	52
3.4.9.5	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	53
3.4.9.6	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden	53
3.4.9.7	Öffentliche Auslegung	54
3.4.9.8	Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung	66
3.4.9.9	Rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	67
3.4.9.10	Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	68
3.4.9.11	Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	68
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	69
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	69
4.2	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	69
4.3	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	69
5	VERFAHREN	70
6	RECHTSGRUNDLAGEN	74
ABBILDUNGEN		
Abb. 1:	Bebauungskonzept	11
Abb. 2:	Schemaschnitt Geländehöhen	37
TABELLEN		
Tab. 1:	Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht	12
Tab. 2:	Bebauung und Versiegelung gem. geltendem Planungsrecht	22
Tab. 3:	Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht	22
Tab. 4:	Prognose-Verkehrsaufkommen pro Tag nach Nutzungen und Personengruppen	41
Tab. 5:	Prognose-Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde (Maximalwerte zu den nutzungsspezifischen Tagesganglinien)	42
Tab. 6:	Künftige Verkehrsbelastung am Fußgängerüberweg vor der Schule	42
Tab. 7:	Prognostizierte Immissionskonzentrationen am Immissionsort IO 1	48
ANLAGEN		
Anlage 1	Textliche Festsetzungen	75
Anlage 2	Pflanzliste	77
Anlage 3	Zusammenfassende Erklärung	78

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-19a ist ein vom Bezirk befürwortetes Vorhaben, das eine neue Nutzung auf dem westlichen Teil des Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln an der Hermannbrücke vorsieht: die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von max. 4.500 m². Mit dem Nahversorgungszentrum kann die Versorgungssituation für die Wohngebiete im Umfeld der Hermannstraße verbessert werden, die laut eines Einzelhandelgutachtens¹ Defizite bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs aufweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19a umfasst neben dem o.a. Güterbahnhofsgelände auch die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60, da über die Nr. 54 künftig die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgen soll.

Für das Areal des Güterbahnhofs Neukölln besteht kein Baurecht. Bei den im Baunutzungsplan gekennzeichneten Eisenbahnflächen handelt es sich lediglich um die nachrichtliche Übernahme der nach den Eisenbahngesetzen planfestgestellten Flächen. Daher wurden zur Genehmigung der geplanten Nutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Entlassung aus der Planfeststellung erforderlich. Am 25.4.2007 wurde vom Eisenbahnbundesamt die Freistellung für die Bahnflächen erteilt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im FNP Berlin war bis zur Änderung vom 8. November 2007 (ABl. S. 3096) für den überwiegenden Teil des Plangebietes Bahnfläche dargestellt. Da sich aus dieser Darstellung grundsätzlich keine Baugebiete entwickeln lassen, war auch aus diesem Grund die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie eine Änderung des FNP notwendig.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Lage im Stadtraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, und grenzt südlich an den S-Bahnring. Er befindet sich direkt an der Hermannstraße; das Ortsteilzentrum Hermannstraße schließt nördlich an den Geltungsbereich an.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke Silbersteinstraße 52, 54 und 60 und auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln eine Fläche, die sich ca. 95 m in westlicher und ca. 150 m in östlicher Richtung von der Achse der Hermannbrücke erstreckt.

¹ FfH - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: 'Lebensmittelmärkte im Bezirk Neukölln', Dezember 2002, im Auftrag des Bezirksamts Neukölln, Fachbereich Stadtplanung.

1.2.1.1 Siedlungsanalyse

Nutzung, Bebauung, Stadtbild

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei klar voneinander getrennte und unterschiedlich geprägte und genutzte Bereiche.

Das Güterbahnhofsareal im nördlichen Teil des Plangebietes liegt in einem Einschnitt unter dem Geländeniveau der angrenzenden Baugebiete und Straßen. Der Höhenunterschied beträgt im Bereich der Hermannbrücke, die das Bahngelände in Nord-Süd-Richtung überspannt, ca. 8 m.

Auf dem Güterbahnhofsareal befand sich nur ein kleines 1-geschossiges, ruinöses Nebengebäude westlich der Hermannbrücke. Die Gleisanlagen sind rückgebaut worden, die Ladestraßen jedoch noch vorhanden. Das Güterbahnhofsareal ist zzt. nur von der Ringbahnstraße / Ecke Walterstraße aus zu erreichen. Bis auf die mit Gehölzen dicht bepflanzten Böschungstreifen weist das Gelände keinen Vegetationsbestand auf.

An der Hermannbrücke befinden sich auf Brückenniveau in drei kleinen eingeschossigen Gebäuden die Zugänge zum U-Bahnhof Hermannstraße sowie ein Imbiss. Nördlich des Grundstücks Nr. 158 fehlt ein Gebäude, das die Blockecke auf der Ostseite der Hermannstraße fasst und die Brandwand des vorgenannten Hauses abdeckt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird geprägt durch die auf dem Grundstück Silbersteinstraße 54 befindliche private Kleingartenanlage, die eine kleinteilige Bebauung aus Lauben aufweist. Die östlich und westlich angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke Nr. 52 und 60 sind ebenfalls mit kleineren 1-geschossigen Gebäuden bebaut. Die Freiflächen dieser Grundstücke Nr. 52 und 60 werden z.T. als Lagerflächen genutzt. Entlang der Silbersteinstraße ist aufgrund der niedrigen und von der Straße zurückgesetzten Bebauung keine bauliche Raumkante ausgeprägt.

Mit Ausnahme der Kleingartenanlage weisen die Flächen im Plangebiet einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf (Gleistrassen, Ladestraßen, Lager-, Stellplatzflächen).

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Silbersteinstraße 52, 54 und 60 befinden sich im Privateigentum, desgleichen der überwiegende Teil des ehemaligen Güterbahnhofsareals. Eine kleine Teilfläche unter der Hermannbrücke ist Eigentum des Landes Berlin. Die im Plangebiet liegenden Flächen der Silbersteinstraße und der überwiegende Teil der Hermannstraße sind im Eigentum des Landes Berlin. Zwei Teilflächen der Hermannstraße befinden sich im Privateigentum.

Prägung des Umfelds

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand eines gründerzeitlichen Siedlungsgebietes mit Blockstruktur. Die 4- bis 5-geschossige Bebauung unterliegt hauptsächlich der Wohnnutzung. In der Randbebauung der Hermannstraße finden sich verstärkt Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen in der Erdgeschosszone.

An der Silbersteinstraße grenzt ein Schulgrundstück an das Plangebiet (Silbersteingrundschule). Die Turnhalle und die Sportfreiflächen befinden sich an der Westgrenze des Grundstücks Nr. 42, das Schulgebäude liegt an dessen östlicher Grenze.

Das Plangebiet wird im Norden von Bahnflächen der S- sowie der Güterbahn begrenzt. Im S-Bahnverkehr fahren ca. 448 Züge am Tag und 174 Züge nachts. Im Güterbahnverkehr verkehren 4 Züge am Tag und keine Züge im Nachtverkehr.

1.2.1.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über

- die Hermannstraße, die eine Verbindung zum Hermannplatz und der Innenstadt sowie der Autobahn A 100 (Anschlussstelle Britzer Damm) und nach Süden herstellt,
- die Silbersteinstraße, die in östlicher Richtung zur B 179 führt.

Nach Verkehrserhebungsdaten von SenStadt aus dem Jahr 2004 beträgt das Verkehrsaufkommen auf der Hermannstraße nördlich der Silbersteinstraße 30.800 Kfz/24 h und südlich davon 31.700 Kfz/24 h, auf der Silbersteinstraße zwischen Hermann- und Hertastraße 7.000 Kfz/24 h und östlich der Hertastraße 16.000 Kfz/24 h. Nach dem zum Bebauungsplan 8-19a erstellten Verkehrsgutachten¹ weist die Silbersteinstraße zwischen Hermann- und Hertastraße zzt. nur noch ein Verkehrsaufkommen von ca. 6.000 Kfz/24h auf.

Die Hermannstraße hat eine Breite von ca. 28,5 m. Das Straßenprofil weist in Höhe des Plangebietes zwei Fahrspuren je Richtung und beidseitig einen Fußweg auf. Auf der Ostseite der Straße sind mit Ausnahme des Brückenbereichs Längsparkplätze vorhanden.

Die Silbersteinstraße ist ca. 19 m breit und weist eine Fahrspur je Richtung und beidseitig einen Fußweg auf. Auf der Nordseite der Straße ist eine Haltespur vorhanden; auf der Südseite ist Parken halb auf dem Bordstein erlaubt. Für die Silbersteinstraße besteht ein Lkw-Durchfahrverbot; es gilt jedoch nicht für den Anliegerverkehr.

Die Kreuzungen Hermann- / Silbersteinstraße und Silberstein- / Hertastraße sind lichtsignalgeregelt. Vor der Grundschule befindet sich ein Fußgängerüberweg mit Zebrastrifen ohne Mittelinsel.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den am Geltungsbereichsrand liegenden S-Bahnhof Hermannstraße ist das Plangebiet an den S-Bahn-Innenring (S 41, 42), eine S-Bahnlinie zum Flughafen Schönefeld (S 45), zwei weiteren S-Bahnlinien (S 46, 47) und durch den im Plangebiet liegenden U- Bahnhof Hermannstraße auch an eine U-Bahnlinie (U 8) angeschlossen. Auf der Hermannstraße verlaufen die Buslinien M 44 und 344 und auf der Silbersteinstraße die Linien 246 und 277. Auf der Hermannbrücke und in der Silbersteinstraße in Höhe der Hausnummer 63 befinden sich Bushaltestellen.²

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Verkehrliche Erschließung Bebauungsplan 8-19 – Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin-Neukölln", Mai 2006

² Berliner Verkehrsbetriebe: „Berlin Atlas und mehr 2006 / 2007“

Güterverkehr

Der Betrieb des Güterbahnhofs Neukölln ist bereits vor mehreren Jahren aufgegeben worden; das Entwidmungsverfahren für die planfestgestellten Bahnflächen ist eingeleitet worden und wird voraussichtlich Anfang 2007 abgeschlossen sein.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen Güterbahngleise.

1.2.1.3 Ver- und Entsorgung

Mit Ausnahme der für den Bahnbetrieb erforderlichen Stromleitungen befinden sich auf dem Güterbahnhofsgelände keine Ver- und Entsorgungstrassen.

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)**¹ stellt für das Plangebiet Folgendes dar:

- Gemischte Baufläche M2 entlang der Hermann- und der Silbersteinstraße,
- übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Hermannstraße.

Mit der FNP-Änderung vom 8. November 2007 ist die bisherige Darstellung einer Bahnfläche für das Güterbahnhofsgelände entfallen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im FNP-Erläuterungsplan 'Zentren' schematisch dargestellten Innenstadtentlastungsbereichs entlang des S-Bahn-Rings, wo "neben neuen Dienstleistungsflächen und Wohnungen in gut erreichbarer Lage auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen zur Entlastung der Innenstadt Platz finden (sollen)".

Die geplante Ausweisung Mischgebiet lässt sich aus der Darstellung Gemischte Baufläche M2 des FNP entwickeln (Entwicklungsgrundsatz 1). Die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - als solches ist das oben beschriebene Vorhaben einzustufen – ist dagegen nur in einem besonders begründeten Einzelfall möglich.² Ein solcher liegt hier vor, da

- das geplante Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 1,3 ha erheblich kleiner als 3 ha ist, und es sich um ein Sondergebiet eingeschränkter Umfangs und nur örtlicher Bedeutung handelt,
- § 16 Abs. 6 LEPro beachtet wird, denn es wird ein Nahversorgungszentrum geplant, dessen Angebot nach Art, Lage und Umfang die wohnungnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet (vgl. Punkt 3.4.1),
- die Zentrenverträglichkeit durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandel und des Anteils der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Non-Food-Waren gewährleistet werden soll (vgl. Punkte 3.4.1 und 3.4.8),

¹ Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 8. November 2007 (ABl. S. 3096)

² siehe "Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP)" vom 8. September 2006, hier Nummer 6.5 und Abb. A

- negative stadtstrukturelle Auswirkungen, d.h. Störungspotentiale, die von dem Nahversorgungszentrum auf die Umgebung ausgehen, als weitgehend vermeidbar bzw. planungsrechtlich regelbar eingeschätzt werden (z.B. sollen die geplanten Stellplätze unter dem Gebäude bzw. auf Freiflächen auf der Ebene des Güterbahnhofsgeländes, d.h. unterhalb der Ebene der bestehenden Bebauung realisiert werden (vgl. Punkte 3.4.4 und 3.4.5),
- mit der Vielzahl der bestehenden ÖPNV-Verbindungen und mit der Silbersteinstraße eine gute Verkehrserschließung besteht.

Im **Stadtentwicklungsplan Verkehr**¹ sind die das Plangebiet begrenzenden Straßen im Bestand 2002 und in der Planung für 2015 gleich klassifiziert:

- die Hermannstraße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II),
- die Silbersteinstraße westlich der Hertastraße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) und östlich der Hertastraße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III).

Im **Stadtentwicklungsplan StEP I** - Standortkarten 'Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit Schulen und Sportflächen'² - ist das Grundstück Silbersteinstraße 52 für eine Erweiterung der Silberstein-Grundschule und eine Sporthallenplanung mit zwei Hallenteilen vorgesehen. In der Vergangenheit war es nicht möglich, dieses Grundstück frei zu erwerben (keine Veräußerungsabsicht seitens des Eigentümers, kein Vorrang in der Prioritätenliste der bezirklichen Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport). Mit Schreiben vom 8.3.2007 hat die Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport mitgeteilt, dass keine Finanzmittel zur Herrichtung bzw. Ankauf des Grundstücks zur Verfügung stehen und zu erwarten sind und somit kein Anspruch auf das Grundstück erhoben wird.

Im **Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel**³ ist in den spezifischen Leitlinien zum Südraum, zu dem Neukölln gehört, Folgendes vorgegeben:

- Zugänge an Einzelhandelsflächen sind vorrangig zur Stärkung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße vorzusehen, Ausnahmen sind durch ein Verträglichkeitsgutachten zu begründen.
- Die Ansiedlungen zusätzlicher Fachmarktflächen (z.B. für Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel, Einrichtungsbedarf) sind auf das bezirkliche Einkaufszentrum Karl-Marx-Straße oder dessen unmittelbare Nähe zu beschränken, um diese zentrale Lage zu stärken.

Der vom Bezirksamt Neukölln als Leitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossene **Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel**⁴ sieht auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln am S- und U-Bahnhof Hermannstraße ein Flächenpotenzial für Nahversorgung. Hier bestehen Flächenpotentiale zur Deckung von Versorgungslücken in den angrenzenden, dicht bebauten Wohngebieten sowie Aufwertungsmöglichkeiten für den relativ intakten Einkaufsabschnitt der Hermannstraße. Folgende Bedingungen werden jedoch als Voraussetzung für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort benannt: Eventuelle Fachmarktansiedlungen sind wegen möglicher Konkurrenzsituation zum zentralen Abschnitt des Einkaufsbereiches Karl-Marx-Straße in Bezug auf zentrenrelevante (Rand-) Sortimente sorgsam zu prüfen.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII: "Stadtentwicklungsplan Verkehr", 2003 / Senatsbeschluss vom 8.7.2003

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. VII: "Stadtentwicklungsplan Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit Schulen und Sportflächen", 1995

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hrsg.): "Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren- und Einzelhandel", Berlin 1999

⁴ Bezirksamtsamtsbeschluss vom 30.11.2004

Der Entwurf zur **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1** (Arbeitsbericht-Fortschreibung 1989 mit dem Ergänzungsbericht zum Grenznahen Raum 1990) stellt im Nutzungskonzept das Güterbahngelände als Fläche für Bahnanlagen und die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60 als Erweiterungsfläche für die Silberstein-Grundschule dar. Aufgrund der o.a. Entwicklungstendenzen sind diese Aussagen des BEP-Entwurfes inzwischen z.T. als überholt anzusehen.

Der **Baunutzungsplan**¹ als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist für die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60 Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe IV/3 (4 Geschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2) aus. Die anderen Flächen im Plangebiet sind im Baunutzungsplan als Eisenbahnfläche gekennzeichnet.

Die im Geltungsbereich befindlichen und der Planung entgegenstehenden **förmlich festgesetzten Straßen- und Bauflichtlinien** werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-19a aufgehoben.

Die Trasse der U-Bahnlinie 8, die im Bereich der Hermannstraße verläuft, sowie die Zugangsbauwerke an der Hermannbrücke sind **planfestgestellte Anlagen**. Die Güterbahnhofsanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes sind durch den Freistellungsbescheid vom 25. April 2007 inzwischen aus der Planfeststellung entlassen.

Das Plangebiet liegt im **Bauschutzbereich** von 1,5 bis 4 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt **des Flughafens Berlin-Tempelhof** nach § 12 Luftverkehrsgesetz². In diesem Halbmesser ist die zulässige Bauhöhe auf 25 m beschränkt, d.h. 73,16 m über NN bezogen auf den Flughafenbezugspunkt mit 48,16 m über NN.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

² Luftverkehrsgesetz (LuftVG) i.d.F. vom 29. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.5.2006 (BGBl. I S. 1223)

2 UMWELTBERICHT

2.1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 8-19a

2.1.1 Intention des Plans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Bauvorhaben schaffen: die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von max. 4.500 m² auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln an der Hermannbrücke sowie ergänzender Mischgebietsnutzungen an der Silbersteinstraße.

2.1.2 Standort des geplanten Vorhabens

Siehe Punkt 1.2.1.

2.1.3 Art des geplanten Vorhabens

Die Objektplanung für das Nahversorgungszentrum sieht an der Hermannbrücke einen 5-geschossigen Kopfbau vor, der sich nach Osten hin auf drei Geschosse abstaffelt. Das Gebäude soll auf dem Geländeniveau des Güterbahnhofsareals errichtet werden, das ca. 8 m tiefer als die Hermannbrücke liegt. Die fußläufige Erschließung ist von der Brücke geplant; die Zugangs- / Erdgeschosebene liegt auf Brückenhöhe. Zwei Geschosse liegen somit unterhalb und drei Geschosse erheben sich über der Brückenebene. Der auf der Hermannbrücke vorhandene Zugang zum U-Bahnhof wird in den Neubau integriert. Vom 1. Untergeschoss des Nahversorgungszentrums ist ein direkter Zugang zum U-Bahn-Zwischengeschoss geplant.

Im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss des Nahversorgungszentrums sind Verkaufseinrichtungen (Lebensmittel-Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discountmarkt, Drogeriemarkt und weiteren Einzelhandelsnutzungen) und im 1. und 2. Obergeschoss nach dem derzeitigen Planungsstand Arztpraxen, Büros und Dienstleistungseinrichtungen und evtl. ein Fitnesscenter geplant. Im 2. Untergeschoss sind Stellplätze für ca. 120 Fahrzeuge vorgesehen. Auf Freiflächen östlich und westlich des Nahversorgungszentrums, z.T. unter der Hermannbrücke, sollen Stellplätze für weitere ca. 100 Kfz entstehen.

Die Kfz-Erschließung des Nahversorgungszentrums ist von der Silbersteinstraße aus geplant. Die Ein- und Ausfahrt des Kundenverkehrs ist ca. 120 m von der Hermannstraße entfernt an der östlichen Grenze des Grundstücks 54 vorgesehen. Eine Rampe stellt die Verbindung zu dem tiefer gelegenen Güterbahnhofs Gelände und damit zu den Parkmöglichkeiten für Kunden her.

Der Anlieferverkehr soll vom Kundenverkehr getrennt erfolgen. Die Zufahrt für Lieferfahrzeuge ist ca. 50 m von der Hermannstraße entfernt an der Westseite des Grundstücks Silbersteinstraße 54 vorgesehen. Die Ausfahrt der Lkw soll gemeinsam mit der Ausfahrt des Kundenverkehrs erfolgen. Die ausfahrenden Verkehrsströme werden auf dem Grundstück zusammengeführt, damit die Gehwegüberfahrt nicht übermäßig breit wird und Konflikte zwischen in unterschiedlicher Richtung ausfahrenden Fahrzeugen vermeiden werden. Die Anlieferzone ist an der Südseite des Nahversorgungszentrums auf gleichem Niveau wie die Silbersteinstraße geplant, daher müssen die Lkw keinen Höhenunterschied überwinden.

Die genannten Ein- und Ausfahrten sollen als Gehwegüberfahrt ausgebildet und auch für die Erschließung der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Silbersteinstraße 54 mitgenutzt werden.

Aussagen zur geplanten Gebäudetechnik, Ver- und Entsorgung, Nutzung erneuerbarer Energien usw. liegen derzeit noch nicht vor.

An der Silbersteinstraße ist eine Blockrandschließung mit 4-geschossigen Gebäuden vorgesehen. Mittelfristig ist mit einer baulichen Umsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche nicht zu rechnen. Es ist eine Zwischennutzung geplant, die ein Schnellrestaurant (mit Drive in) oder einen Fachhandel vorsieht.

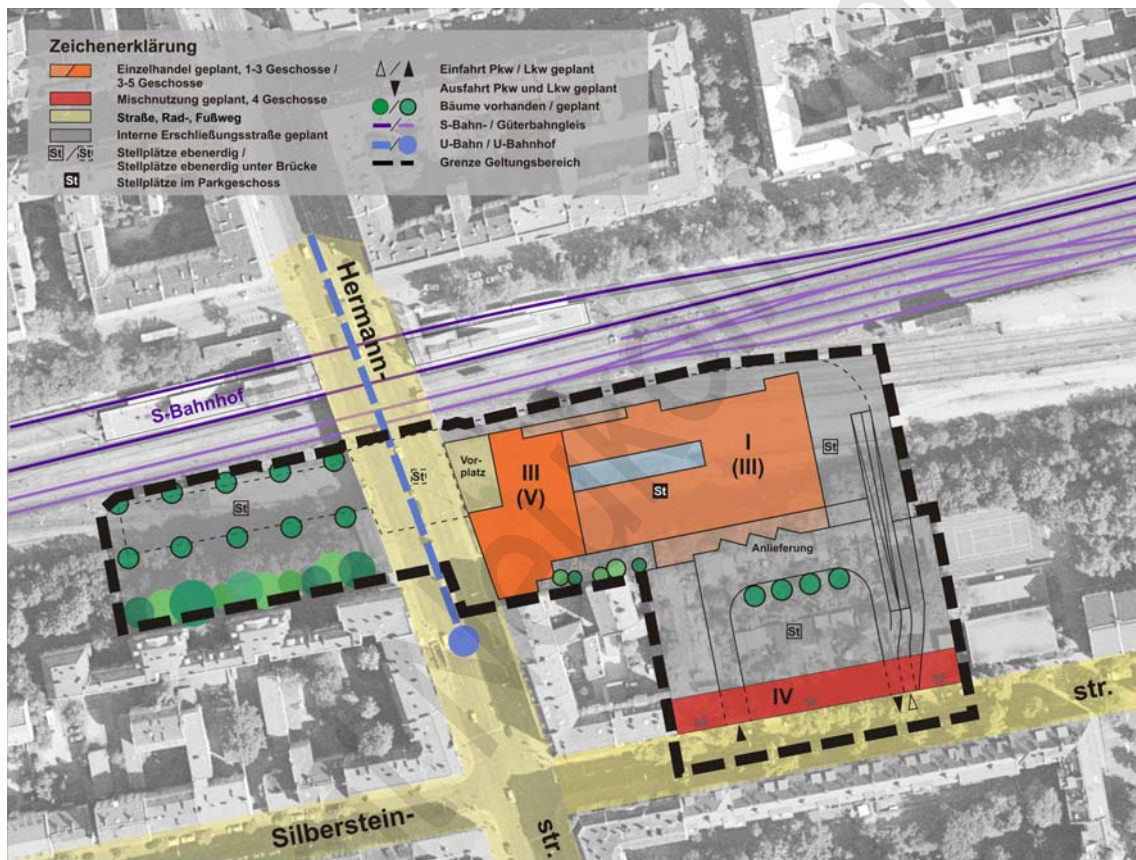


Abb. 1: Bebauungskonzept¹
 Quelle Luftbild: Digitale Orthophotos Berlin – Rasterdaten, Bildflug 08 / 2004
 Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung III

¹ Bernd Albers Gesellschaft von Architekten mbH, Oktober 2006

2.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 17.860 m².

Baugebiete	Grundstücksfläche	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
- Mischgebiet MI1 GRZ 0,4, Versiegelung bis 0,6	2.940 m ²	1.180 m ²	1.760 m ²
- Mischgebiet MI2 Ø GRZ ca. 0,6; Versiegelung bis ca. 0,75	630 m ²	380 m ²	470 m ²
- Sondergebiet GRZ ca. 0,45, Versiegelung bis 0,8	12.840 m ²	5.910 m ²	10.270 m ²
Σ			12.500 m²

Tab. 1: Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt ca. 12.500 m².

2.1.5 Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind neben den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes im vorliegenden Fall auch die in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehenen vertraglichen Regelungen zwischen Bezirksamt und Investor.

• Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:
 - * Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung NAHVERSORGUNGSZENTRUM (ehem. Güterbahnhofsgelände, Silbersteinstraße 54 tlw.); Zulässigkeit auch von Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Räumen für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandel auf max. 4.500 m², davon max. 2.300 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Waren, die nicht zum kurzfristigen Bedarf gehören; GRZ ca. 0,45 durch erweiterte Baukörperausweisung, GF 17.000 m²; maximale Gebäudehöhe der straßenständigen Bebauung: TH 64,5 m und FH 68,0 m über NHN; maximale Gebäudehöhe der straßenabgewandten Bebauung: OK 55,0 m über NHN; Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;
 - * Mischgebiet (Silbersteinstraße 52, 54 tlw., 60), Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten, Ausschluss von Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss; MI1: GRZ 0,4, GFZ 1,4; MI2: Ø GRZ ca. 0,6, GFZ ca. 1,78 durch reine Baukörperausweisung; max. 4 Vollgeschosse; geschlossene Bauweise im MI1; Baulinie entlang der Silbersteinstraße; Ausrichtung eines Teils der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur straßenabgewandten Gebäudeseite,

- Verkehrsflächen:
 - * Straßenverkehrsfläche für die Hermann- und die Silbersteinstraße,
 - * verschiedene Geh, Fahr- und Leitungsrechte,
 - * nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Anlagen der U-Bahn U 8,
- Sonstige Festsetzungen:
 - * Erhaltung / Anpflanzung auf der Bahnböschung,
 - * Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen.
- **Städtebaulicher Vertrag**
 - Begrenzung der im Einzelnen maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen für Einzelhandelsbetriebe mit Waren mit zentrenrelevanten Sortimenten,
 - die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen,
 - Begrünung von Dachflächen,
 - Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums,
 - erforderliche Markierungsmaßnahmen an der Silbersteinstraße im Zusammenhang mit der Grundstückerschließung für das Nahversorgungszentrum und Verbesserung der Beschilderung des Fußgängerüberwegs vor der Silbersteingrundschule,
 - Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Gehwegüberfahrten der Ein- und Ausfahrten des Nahversorgungszentrums,
 - die Kosten für eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlage Hermannstraße / Silbersteinstraße,
 - ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. Bodenaustausch, soweit dies zur Realisierung der Vorhaben erforderlich ist,
 - die Integration von Niststätten beim Bau der Gebäude und Außenanlagen zum Ausgleich bzw. Ersatz für die zerstörten Lebensraumstrukturen im Bestand.

2.1.6 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

- **Flächennutzungsplan Berlin¹**
 - Gemischte Baufläche M2 für das Plangebiet,
 - übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Hermannstraße.
- **Baunutzungsplan²**
 - allgemeines Wohngebiet Baustufe IV/3 (4 Geschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2) für die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60,
 - Eisenbahnfläche für die restlichen Flächen im Plangebiet (nachrichtlich übernommen).

Im Baunutzungsplan sind die das Plangebiet angrenzenden Baugebiete an der Hermannstraße sowie der Silbersteinstraße westlich der Hermannstraße als gemischtes Gebiet ausgewiesen. An der Silbersteinstraße östlich der Hermannstraße ist Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

¹ Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 8. November 2007 (ABl. S. 3096)

² Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

- **Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin¹**; Ergänzung von 2004
 Bezüglich des Plangebietes, das z.T. als Innenstadtbereich (östlich Hermannstraße), z.T. als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen (westlich Hermannstraße) klassifiziert ist und im Vorranggebiet Luftreinhaltung liegt, sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
 - Erschließung vorhandener Freiflächen,
 - Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen,
 - Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
 - Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
 - Kompensation von baulichen Verdichtungen,
 - Emissionsminderung; Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen, Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
 - Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung.

- **Umweltatlas**
 - Bodengesellschaften: Bahnflächen: Syrosem + Kalkregosol + Pararendzina, Grundstücke Silbersteinstraße: Pararendzina,
 - Versiegelung: Bahnflächen westlich Hermannbrücke 5-10 %, Bahnflächen östlich Hermannbrücke 80-90 %, Grundstücke Silbersteinstraße: 60-70 %,
 - Bodenarten: Ober- und Unterboden: Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand
 - Wasserdurchlässigkeit: äußerst hoch, Filtervermögen gering,
 - Geländehöhe: 40,0-50,0 m über NN,
 - Naturnähe des Bodens: Bahnflächen: gering, Grundstücke Silbersteinstraße: sehr gering,
 - Grundwasserflurabstand: 10-20 m,
 - Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: mittel; Geschützteitsgrad des Grundwassers: relativ geschützt,
 - Planungshinweise Stadtklima:
 - Bahnfläche westlich Hermannbrücke: Freifläche mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und / oder unbedeutender Kalt- / Frischluftproduktion; geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.
 - Grundstücke Silbersteinstraße: Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung; sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; keine weitere Verdichtung; Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils; Erhalt der Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.
 - Hermann-, Silbersteinstraße: Potenzielle verkehrsbedingte Luftbelastung der Siedlungsräume entlang von Hauptverkehrsstraßen: Prüfwert der 22. BImSchV wird möglicherweise überschritten.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331. Die Aktualisierung des Landschafts- / Artenschutzprogramms 2004 betrifft nur Teilbereiche, zu denen das B-Plangebiet nicht gehört.

- Vegetationstypen:
 Bahnanlagen: Salzkraut-Herbizidvegetation (5 %) und Queckenfluren (5 %);
 Bahnbrachen: Birken-Robinien-Vorwälder (35 %), Quecken-Halbtrockenrasen (25 %) sowie Trockenrasenfragmente (10 %);
 Grundstücke Silbersteinstraße: Baumbestände mit Unkrautfluren (5 %) oder Weidelgras-Trittrassen (5 %) sowie Strauchpflanzungen mit Hackunkrautfluren (hochversiegelte Blockbebauung mit Hinterhöfen),
 - Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung: Mittelungspegel an der Hermann- und der Silbersteinstraße: 70-75 dB(A) tags und 65-70 dB(A) nachts,
 - Schienenverkehrslärm der S- und Güterbahn an der Randbebauung: Mittelungspegel 55-60 dB(A) tags und ≤ 55 dB(A) nachts.
- **Lage in Schutzgebieten**
 Das Plangebiet befindet sich in keinem der folgenden Schutzgebiete:
 - im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,
 - Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG,
 - Nationalparke gem. § 24 BNatSchG,
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG,
 - gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,
 - Wasserschutzgebiete gem. § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31b Wasserhaushaltsgesetz,
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
 - in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

- Menschen
 - Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet selber nicht vorhanden. Südlich angrenzend besteht eine Wohnbebauung.
 - Lärm: Es besteht eine hohe Lärmbeeinträchtigung durch den Flugverkehr des Flughafens Tempelhof, den Bahnverkehr auf den Bahn- und S-Bahntrassen sowie durch Straßenverkehr auf den Hauptverkehrsstraßen. An der Straßenrandbebauung an den Ecken Silberstein- / Hermannstraße und Silberstein- / Hertastraße werden Immissionswerte von 70,0-72,0 dB(A) tags und 60,0-62,0 dB(A) nachts und in der Silbersteinstraße dazwischen von 67,5-70,0 dB(A) tags und 57,0-62,2 dB(A) nachts erreicht. Der Schienenverkehrslärm erreicht an der Rückseite der Eckbebauung Hermannstraße bis zu 60 dB(A) tags (vgl. Punkt 3.4.5).
 Vom Plangebiet selbst gehen aufgrund der gegenwärtig geringen Nutzung der Flächen kaum Lärmemissionen aus.

- Erholungsfunktion: Die im Plangebiet befindliche Kleingartenanlage ist weder öffentlich nutzbar noch in öffentliche Grün- oder Wegeverbindungen eingebunden. Sie übernimmt keine Erholungsfunktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung (isolierte Lage).
- Tiere und Pflanzen
 - Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung sind - abgesehen von dem dichten Baum- und Strauchbewuchs auf der südlichen Bahnböschung - auf dem Güterbahnhofsgelände und dem Grundstück Silbersteinstraße 60 kaum Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist daher beeinträchtigt, desgleichen die biologische Vielfalt.
Die Kleingartenkolonie weist neben dem hohen Anteil an Ziergehölzen auch einheimische Gehölze und Obstbaumbestände auf, die eine größere Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen haben. Das Grundstück Silbersteinstraße 52 weist z.T. alten Baum- und Gehölzbestand auf. Die Bedeutung dieser beiden Flächen wird durch die gute Vernetzung mit den dichten Gehölz- und Baumbeständen entlang der Bahnböschung erhöht. Die Vernetzung reicht aber auch über den Geltungsbereich hinaus. Insbesondere deshalb sind diese Flächen als Lebensräume mit höherem Wert zu beurteilen.
 - Der Baumbestand entlang der Silbersteinstraße ist gut ausgeprägt.
 - SenStadt Abt. I E 223 hat mit Schreiben vom 1.6.2005 darauf hingewiesen, dass trotz der Naturferne des Areals das Vorkommen von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (besonderer Schutzstatus gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) anzunehmen und das Vorkommen von Fledermausquartieren (strenger Schutzstatus gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) sowie von Baumhöhlen nicht auszuschließen ist.¹
Eine Untersuchung² des Gebietes auf die o.g. möglichen geschützten Lebensstätten erbrachte folgende Ergebnisse:
 - * Vögel: Es wurden 15 heimische Vogelarten im Geltungsbereich erfasst, die laut Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützt gelten; aus dieser Zuordnung ergeben sich die im Bundesnaturschutzgesetz dargestellten Konsequenzen.
In der Kleingartenanlage wurden als Brutvögel Gartenrotschwanz, Amsel, Blaumeise, Haussperling, Feldsperling und Grünfink eingestuft: In Verbindung mit dem Gehölzstreifen auf der Böschung entlang der Bahnstrecke wurden als Brutvogel im Gehölzstreifen auf der Böschung bzw. der Kleingartenanlage folgende Arten eingestuft: Ringeltaube, Nachtigall, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp. Für die Wohngebäude wurden Mauersegler, Hausrotschwanz und Haussperling als Brutvögel ermittelt. Turmfalke (streng geschützt) und Nebelkrähe sind eher Nahrungsgäste, die in umgebenden Gebieten brüten.

¹ Die Beseitigung derartiger Lebensstätten ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten; sie darf nur nach einer Befreiung gem. § 62 BNatSchG erfolgen.

Wenn bestehende bauliche Anlagen zurückgebaut oder umgestaltet und Vegetation entfernt werden sollen, ist Folgendes zu berücksichtigen: Betroffene Gebäude und Bäume sind zeitnah vor Durchführung der Maßnahme im Hinblick auf Lebensstätten geschützter Arten fachkundig zu untersuchen. Bei Bestätigung des Sachverhalts ist das Ergebnis nach Lage, Art und Anzahl der Lebensstätten zu kartieren, ein Ersatzkonzept zur Herstellung des erforderlichen ökologischen Ausgleichs zu erarbeiten und die nach § 62 (1) BNatSchG erforderliche Befreiung bei der obersten Naturschutzbehörde zu beantragen.

² Jens Scharon: "Einschätzung der Lebensraumfunktion der Flächen der Bebauungsplanentwürfe 8-19a und 8-19b – Güterbahnhof Neukölln – für Fledermäuse und Vögel", Berlin, Mai 2006

- * Fledermäuse: Vereinzelt wurden Fledermäuse, vorwiegend über den Freiflächen der Bahnanlagen nördlich angrenzend an das Plangebiet beobachtet. Im Gehölzstreifen auf der Bahnböschung sind keine höhlenreichen Altbäume vorhanden, so dass sich hier keine Quartiere von Fledermäusen befinden. Als Quartiere kommen vorwiegend umliegende Gebäude in Betracht.
- * Sonstige Arten: Die nördlich angrenzenden Freiflächen wurden bezüglich des Vorhandenseins von Sandflächen für erdbewohnende Insekten oder geeigneter Lebensräume für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) hin betrachtet. Da die gesamte Fläche gepflastert bzw. mit Schotter aufgeschüttet ist, wurden keine Hinweise auf Ansiedlungsmöglichkeiten für diese Arten gefunden.

- Boden

- Die geologische Situation im Geltungsbereich wird geprägt durch die Lage auf der Teltow Hochfläche am Rande des Warschau-Berliner Urstromtals. Die geologischen Ausgangssubstrate im Plangebiet gehen auf die Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bodenentwicklungsprozesse zurück. Der Geltungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen den durch Geschiebemergelablagerungen bestimmten Bildungen der Grundmoränen und den Sand- und Kiesbildungen im Bereich der Vorschüttphase der Weichsel-Kaltzeit. Die Böden im Bereich des Geschiebemergels sind als sandig, kiesig oder steinig ausgeprägter Schluff zu bezeichnen. Die Böden der Vorschüttphase werden durch eine Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden bestimmt, die z.T. kiesig ausgebildet sind.
- Die ursprünglichen Bodengesellschaften sind stark überformt (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtung, -versiegelung).
- Der östliche Teil des Güterbahnhofsgeländes ist zu 81-90 %, der westliche zu ca. 5-10 % versiegelt. Daher ist die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens stark eingeschränkt. Innerhalb der Kleingartenkolonie sowie des angrenzenden Grundstücks Silbersteinstraße 52 ist der Versiegelungsgrad mit ca. 25-35 % verhältnismäßig gering; die Bodenstrukturen weisen hier eine geringe Vorbelastung auf.
- Das Gelände fällt von ca. 48,4 m über NN an der Hermannstraße in Richtung Osten leicht ab. Das Terrain des Güterbahnhofs liegt in einem Einschnitt erheblich unter dem Geländeniveau der angrenzenden Baugebiete und Straßen. Der größte Höhenunterschied besteht mit ca. 8 m an der Hermannbrücke.
- Laut SenStadt Fachbereich X OA haben die Ermittlungen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben.
- Laut Bodenbelastungskataster (BBK) ist auf zwei Flächen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen:
 - * Nr. 1315 (ehemaliges Güterbahnhofsgelände): Aufschüttungen und nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen,
 - * Nr. 2575 (Silbersteinstraße 52) nutzungsbedingte Verunreinigungen durch einen Dachdeckerbetrieb sowie anthropogene Aufschüttungen.
- Zwei Gutachten zur Erkundung der Baugrundverhältnisse erbrachten folgende Ergebnisse:
 - * Auf dem Bahngelände¹ östlich der Hermannbrücke wurde eine vorwiegend sandige Aufschüttung mit überwiegend Ziegel und Betonresten in Mächtigkeiten von 2,4 m bis 2,9 m unter Gelände ermittelt. In der Aufschüttung wurden vorwiegend Schadstoffbelastungen der Parameter PAK und MKW-Werte sowie Zink nachgewiesen, die nach LAGA-Boden der Klasse Z 2 zuzuordnen sind.

¹

derselbe: "Baugrundgutachten einschließlich Gründungsberatung sowie abfalltechnische Beurteilung zum Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Hermannstraße / Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln", Berlin, 8.3.2006

* Auf dem Grundstück Silbersteinstraße 54¹ wurde eine sandige und humose Aufschüttung in Mächtigkeiten von 0,9 m bis 2,9 m unter Gelände mit geringen Anteilen von Ziegelstücken und lokal Schlackeresten festgestellt. In der Aufschüttung wurden Schadstoffbelastungen der Parameter PAK und TOC-Gehalte nachgewiesen, die nach LAGA-Boden eine Zuordnungsklasse von > Z 2 bzw. Z 2 ergeben. Die TOC-Belastung in einer Mischprobe bedingt hier eine Zuordnung in > Z 2-Boden. Der analysierte Wert resultiert offensichtlich aus dem Mutterbodenanteil in der Aufschüttung und ist in Bereichen mit intensiver pflanzlicher Nutzung ebenso zu erwarten.

Da sich der Investor im Städtebaulichen Vertrag unter § 5 verpflichtet hat notwendige Sanierungsmaßnahmen des Bodens durchzuführen, steht der beabsichtigten Ausweisung nichts entgegen.

- Für das Grundstück Silbersteinstraße 52 liegen dem Umweltamt des Bezirks keine Bodenuntersuchungsergebnisse vor.

Das Grundstück wurde aufgrund einer Beschwerde bezüglich der damaligen Nutzung als Lagerplatz eines Dachdeckerbetriebs Anfang der 90er Jahre in das Bodenbelastungskataster aufgenommen. Nach Aktenlage des Umweltamtes wurde der Betrieb vom ehemaligen Grundstücksbesitzer (Verwaltungsstelle des ehem. Reichsbahnvermögens) aufgefordert, die gelagerten Dachmaterialabfälle (Ziegelschutt, Wärmedämmung und Dachbahnabschnitte) zu beseitigen. Nach der Beräumung des Grundstücks wurde 1993 durch das Umweltamt Neukölln kein akuter Handlungsbedarf hinsichtlich einer Gefahr für Schutzgüter festgestellt. Eine Altlastenbefreiung des Grundstücks erfolgte wegen fehlender Bodenuntersuchungen nicht. Das Grundstück verblieb daher im Bodenbelastungskataster.

Damit ist sichergestellt, dass bei künftigen Vorhaben der jeweilige Bauherr anhand der Bauantragsliste aufgefordert wird, im Rahmen der geplanten Nutzung ggf. Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen.

Hinsichtlich zu vermutender anthropogener Aufschüttungen im Bereich Silbersteinstraße 52 und 54 sollten die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen vom Grundstück Silbersteinstraße 54 aufgrund der gemeinsamen Entstehung im Zuge der Entwicklung der Grundstücke des ehemaligen Reichsbahnvermögens annähernd auf die Nr. 52 übertragen werden.

Der eingetragene Altlastenverdacht für die Silbersteinstraße 52 stellt klar, dass bei Bauvorhaben nach Abstimmung mit dem Umweltamt ggf. Bodenuntersuchungen vorzunehmen sind. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Vereinbarkeit der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen mit dem Altlastenverdacht auf dem Grundstück Silbersteinstraße 52.

- Wasser

- Das Grundwasser steht im Plangebiet nach dem vorgenannten Baugrundgutachten auf dem im Einschnitt liegenden Güterbahngelände ca. 7 m unter der Geländeoberkante an, d.h. ca. 15 m unter dem Straßenniveau der Hermannstraße. Aufgrund der Deckschicht aus Sanden und Kiesen mit Einlagerungen von Geschiebemergel und -lehm ist die Verschmutzungsempfindlichkeit mittel.
- Positive Naturhaushaltsfunktionen wie die Grundwasserneubildung sind wegen des hohen Versiegelungsgrades derzeit stark eingeschränkt.

¹ GuD GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH: "Bericht zur abfalltechnischen Beurteilung zum Bauvorhaben Zufahrt Nahversorgungszentrum Silbersteinstraße 54 in Berlin-Neukölln", Berlin, 28.2.2006

- Luft / Klima
 - Luft: Durch die Lage an stark befahrenen Verkehrsstrassen liegt eine relativ hohe Vorbelastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe vor. Die Vorbelastung weist folgende Werte auf (vgl. Punkt 3.4.5): Stickstoffdioxid NO₂: 29 µg/m³ (Jahresmittelwert), 66 µg/m³ (98-Perzentil) / Schwebstaub PM₁₀: 25 µg/m³ (Jahresmittelwert) / Benzol: 1,5 µg/m³ (Jahresmittelwert). Die Prüfwerte der 22. BImSchV werden damit aber nicht überschritten.
 - Klima: Das Plangebiet befindet sich stadtklimatisch im Randbereich zu einem Belastungsbereich. Die positiven klimatischen Auswirkungen des Areals des Hafens Tempelhof wirken zwar von Westen her noch in das Planungsgebiet hinein, so dass der Geltungsbereich dem Gebiet mit mäßigen Veränderungen zum unbelasteten Außenraum zuzurechnen ist. Östlich des Geltungsbereichs schließen aber bereits die Bereiche hoher stadtklimatischer Veränderungen an, die durch eine überdurchschnittliche Wärmebelastung und einen Durchlüftungsmangel gekennzeichnet sind. Die Trasse der Bahngleise wirkt hier einerseits als Luftaustauschbahn, die Lage in einem tiefen Einschnitt sowie die mögliche Belastung der transportierten Luft mit Schadstoffen relativiert jedoch die Wirkung dieser Austauschfunktionen.
- Landschaft / Ortsbild
 - Für die Ausprägung des spezifischen Stadtraumes sind der tiefe Einschnitt der Bahntrassen in das Siedlungsgefüge, die prägende Kulisse der dicht mit Gehölzen bewachsenen S-Bahnböschung und die einheitliche, geschlossene Blockrandbebauung entlang der Siegfriedstraße von großer Bedeutung.
 - Das Bahnareal ist von der Hermannbrücke weiträumig zu überblicken und von der Siegfriedstraße z.T. einsehbar.
 - Das Plangebiet weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung mehr auf.
 - Die Kleingärten an der Silbersteinstraße sind als abgeschlossene Anlage für die Öffentlichkeit nicht zu betreten. Die Erlebbarkeit der Grünfläche beschränkt sich somit auf den Eindruck vom Straßenraum aus. Die Grünfläche wird somit heute nicht als solche wahrgenommen.
- Kultur- und Sachgüter
 - Kulturgüter: Im Plangebiet wie auch dessen näherer Umgebung existieren keine Denkmale.
 - Sachgüter: Das Plangebiet weist eine niedriggeschossige und kleinteilige, in weiten Teilen keine Bebauung auf.

2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.2.1 Zu erwartende Auswirkungen

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben, die sich aufgrund der Planung gegenüber dem Bestand ergeben. Im Gegensatz zur Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung, bleiben in dieser Betrachtung die planungsrechtlich zulässigen Umweltveränderungen unberücksichtigt.

• Menschen

- Lärm: Lärmquellen im Plangebiet verursachen eine Zunahme der Immissionen insbesondere im Bereich der Nachbargrundstücke an der Silbersteinstraße. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an der Wohnbebauung auf der Südseite der Silbersteinstraße überschritten; es werden Immissionswerte von bis zu 60,3 dB(A) erreicht. Überschreitungen ergeben sich auch an der Schule und den Gebäuden am Knotenpunkt Silberstein- / Bendastraße.

Der Anstieg des Lärms zwischen Bestand und Planung beträgt nach Realisierung der Vorhaben im Plangebiet zwischen 0,2 und 1,3 dB(A).

Im Geltungsbereich werden bei der geplanten Bebauung an der Silbersteinstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Straßenseite überschritten und Immissionswerte von 75 dB(A) erreicht (vgl. Punkt 3.4.5).

- Unfallrisiken: Zunahme der Unfallrisiken durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Silbersteinstraße in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundschule, und durch die Einrichtung einer neuen stark frequentierten Grundstücksein- / -ausfahrt auf dem Grundstück Silbersteinstraße 54.
- Erholungsfunktion: Verlust einer privaten Kleingartenkolonie.

• Tiere und Pflanzen

- Aufgrund einer leichten Erhöhung des Versiegelungsgrades (insbesondere im Bereich der Kleingärten und dem Grundstück Silbersteinstraße 52) sowie einer Reduzierung des Vegetationsanteils im Verhältnis zum Bestand, ist eine geringe Verschlechterung der Lebensraumqualitäten für wildlebende Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die geplanten Gehölzpflanzungen und die Begrünung der Dachflächen tragen jedoch zur Schaffung von Sekundärbiotopen und zusätzlichen Lebensraumstrukturen bei. In der Summe wird sich die als Lebensraum nutzbare Fläche für entsprechend spezialisierte Tier- und Pflanzenarten im Verhältnis zum Bestand erhöhen.
- Verlust von Lebensstätten im Gebiet ansässiger Tier- und Pflanzenarten.

• Boden

- Es ist eine leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zum Bestand zu erwarten; dies hat negative Auswirkungen auf die Bodenhaushaltsfunktionen.

• Wasser

- Mit der leichten Erhöhung des Versiegelungsgrades im Verhältnis zum Bestand wird eine Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im Bereich von Vegetationsflächen erreicht; negative Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Wasser sind die Folge. Durch die geplante Dachbegrünung wird das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und mengenmäßig reduziert, darüber hinaus ist die Versickerung des verbleibenden Niederschlagswassers in Mulden-Rigolen-Systemen vorgesehen. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden somit vermieden.

- Luft, Klima

- Luft: Durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr erhöhen sich die verkehrsbedingten Immissionskonzentrationen im Untersuchungsgebiet geringfügig. Die Konzentrationen für die Jahresmittelwerte steigen an dem Immissionsort an der Silbersteinstraße in Höhe der Grundschule vom Plan-Zustand 2008 zum Plan-Zustand 2008 bei NO₂ um 5,6 %, bei MP₁₀ um 3,1 % und bei Benzol um 3,3 % (vgl. Punkt 3.4.5).

Mit der Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen werden die Hausbrand-Emissionen gering gehalten.

- Klima: Der geringfügigen Verringerung des bodengebundenen Vegetationsanteils im Verhältnis zum Bestand steht die zusätzliche Begrünung der Dachflächen entgegen, so dass bezüglich des lokalen Kleinklimas keine Beeinträchtigung bzw. eher eine Verbesserung gegenüber dem Bestand zu erwarten ist. Mit dem Hineinbauen eines 5-geschossigen Gebäudes in den tiefen, als Austauschbahn wirksamen Gleisbereich erfolgt eine Reduzierung der Breite der klimatischen Austauschbahn. Auswirkungen auf die umgebenden Wohngebiete sind hierdurch aber kaum zu erwarten, da die Lage im tiefen Einschnitt ein Hineinwirken positiver Einflüsse des klimatischen Luftaustausches bereits heute unterbindet.

- Landschaft / Ortsbild

- Aufwertung des Stadtraums an der Ringbahn durch den Wegfall des öden Bahngeländes und die Bebauung des Güterbahnhofsareals sowie durch die Ergänzung der Blockecke Hermannbrücke / Ringbahn.

- Kultur- und Sachgüter

- Verlust einiger weniger bestehender Gebäude und Verlagerung der bisherigen Nutzungen (Kleingartenanlage).

2.2.2.2 Planungsrechtliche Bewertung des Eingriffssituation

Für die Bewertung des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird - anders als in der Beschreibung unter Punkt 2.2.2.1 - die planungsrechtlich maximal zulässige Grundstücksausnutzung zugrunde gelegt.

Planungsrechtliche Einschätzung: Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Vorhandenes Planungsrecht: Für einen Teil des Geltungsbereichs besteht durch den Baunutzungsplan Baurecht. Er weist für den südlichen Teil des Plangebietes (Grundstücke Silbersteinstraße 52/60) Allgemeines Wohngebiet mit einer von GRZ 0,3 aus. Da für den Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan XIV-A die Berechnungsregelung für das Maß der baulichen Nutzung an die BauNVO 1968 angepasst wurde, sind in Allgemeinen Wohngebieten überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten (§ 21a Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1968).

Bei dem überwiegenden nördlichen Teil, d.h. dem Areal des Güterbahnhofs Neukölln, handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme einer nach Eisenbahngesetzen planfestgestellten Fläche. Auf dieser ist die Errichtung eines Güterbahnhofs mit den dazugehörigen Gleis- Erschließungs- und Lagerflächen usw. zulässig und zwar auf der gesamten Fläche (GRZ 1,0).

Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
Vorhandenes Planungsrecht (Baunutzungsplan)		
- Silbersteinstraße 54, 60: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, Versiegelung bis 0,4	1.310 m ²	1.740 m ²
- Silbersteinstraße 52: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, Versiegelung bis 0,4	130 m ²	170 m ²
Planfestgestellte Eisenbahnfläche		
- Güterbahnhofsareal:	11.620 m ²	11.620 m ²
Σ	13.060 m²	13.530 m²

Tab. 2: Bauung und Versiegelung gem. geltendem Planungsrecht

Demzufolge wäre nach geltendem Recht eine maximale Bauung und Versiegelung von insges. ca. **13.530 m²** möglich.

Künftiges Planungsrecht: Gemäß Bauungsplan können innerhalb der Baugebiete künftig folgende Flächen bebaut und durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden:

Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
Künftiges Planungsrecht		
- Grundstücke Silbersteinstraße 54 tlw., 60: MI1, GRZ 0,4, Versiegelung bis 0,6	1.180 m ²	1.760 m ²
- Grundstück Silbersteinstraße 54 tlw., 52: MI2, Ø GRZ ca. 0,6, Versiegelung bis ca. 0,75	380 m ²	470 m ²
- Güterbahnhofsareal, Silbersteinstraße 54 tlw.: SO, GRZ ca. 0,45, Versiegelung bis 0,8	5.910 m ²	10.270 m ²
Σ	7.470 m²	12.500 m²

Tab. 3: Bauung und Versiegelung gem. künftigen Planungsrecht

Gemäß Bauungsplan können zukünftig bis zu **12.500 m²** bebaut oder durch Nebenanlagen und private Verkehrsflächen versiegelt werden, das sind ca. **1.030 m²** weniger, als nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Die Straßenverkehrsflächen der Hermann- und der Silbersteinstraße (ca. 1.450 m²) werden in der Bilanz als bereits existierende Flächenkategorien erfasst, die durch die Planung nicht verändert, sondern lediglich gesichert werden.

Fazit:

Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen. Daher ist ein Ausgleich gem. § 1a BauGB nicht erforderlich; es besteht kein Kompensationsbedarf.

2.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anordnung des Nahversorgungszentrums direkt am S- / U-Bahnhof Hermannstraße und am südlichen Ende des Ortsteilzentrum Hermannstraße; dadurch Begrenzung der Zunahme des Kfz-Verkehrs (MIV),
- Unterbringung des Großteils der Stellplätze (Nahversorgungszentrum) im Gebäude bzw. auf der Ebene des Güterbahnhofsgeländes unterhalb des Niveaus der umgebenden Bestandsbebauung (Lärmschutz);
- Ausschluss von Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss in den Mischgebieten,
- Ausrichtung eines Teils der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur straßenabgewandten Gebäudeseite,
- Entsiegelung von Teilflächen,
- Erhalt eines Teils der prägenden Gehölzbestände entlang der Bahnböschung,
- Gehölzpflanzungen,
- Dachbegrünung,
- Zur-Verfügung-Stellen von geeigneten Nisthilfen (an Gebäuden und in Freiflächen) für Vögel,
- Versickerung des Niederschlagswassers im Sondergebiet in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt,
- Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen.

2.2.2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderung und Ausgleichmaßnahmen sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

• Menschen

hoch mittel gering

- Lärm: Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Silbersteinstraße fällt die durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr des Nahversorgungszentrums und des Mischgebietes verursachte Zunahme der Lärmimmissionen gering aus. Der Anstieg des Lärms zwischen Bestand und Planung beträgt nach Realisierung der Vorhaben im Plangebiet zwischen 0,2 und 1,3 dB(A). Der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche an Tag oder in der Nacht wird damit rechnerisch nicht um 3 dB(A) erhöht (vgl. Punkt 3.4.5).
Durch passive Lärmschutzmaßnahmen an der Straßenseite der neuen Randbebauung an der Silbersteinstraße, den Ausschluss von Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss und der tlw. Ausrichtung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Hofseite können die negativen Auswirkungen des Lärms hier auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.
- Unfallrisiken: Unfallrisiken im Zusammenhang mit dem durch das Nahversorgungszentrum induzierten Verkehrsaufkommens werden durch verkehrstechnische Maßnahmen (Umprogrammierung der Lichtsignalanlage Hermann-/ Silbersteinstraße, Halteverbote und Umkennzeichnungsmaßnahmen in der Silbersteinstraße an den Ein-/ Ausfahrten und durch deutlichere Hinweise auf den Fußgängerüberweg an der Silbersteingrundschule) gering gehalten.
- Erholungsfunktion: Geringfügige Verschlechterung der Erholungsfunktion durch Wegfall der privaten, für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Kleingartenanlage.

- Tiere und Pflanzen
 - hoch mittel gering
 - Die Auswirkungen der leichten Zunahme der Versiegelung werden durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung) aufgewogen. Der Vegetationsanteil wird im Verhältnis zum Bestand insgesamt erhöht und damit die Lebensraumqualität für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt erhöht.
 - Trotz der Integration von Nisthilfen beim Bau der Gebäude sowie in den Grünflächen ist mit einem Verlust der natürlichen Lebensstätten von im Gebiet ansässigen Tierarten zu rechnen.

- Boden
 - hoch mittel gering
 - Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades reduziert sich der Freiflächenanteil, der für einen naturnahen Bodenhaushalt wirksam ist. Diese Auswirkungen sind aufgrund ihres geringen Umfangs zwar als nachhaltig, nicht aber als erheblich zu beurteilen.

- Wasser
 - hoch mittel gering
 - Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades reduziert sich der Freiflächenanteil, der für eine Niederschlagswasserversickerung wirksam ist. Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs über Mulden-Rigolensysteme o.ä. (Regelung im städtebaulichen Vertrag) wird jedoch die Grundwasserneubildungsrate nicht verändert; das Niederschlagswasser wird dem Wasserkreislauf weiterhin zugeführt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Luft, Klima
 - hoch mittel gering
 - Luft: Die wesentlichen Beiträge der Gesamtbelastung der lufthygienischen Situation im Untersuchungsgebiet wird durch die Summe aus regionaler und urbaner Vorbelastung geprägt. Durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr erhöhen sich die verkehrsbedingten Immissionskonzentrationen im Untersuchungsgebiet geringfügig. Die Konzentrationen liegen bei allen Komponenten der verkehrsbedingten Luftschadstoffe auch künftig unterhalb des Grenzwertes der 22. BImSchV (vgl. Punkt 3.4.5).
Die Emissionen durch Hausbrand werden sich durch die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen kaum erhöhen.
 - Die klimatische Situation wird sich durch die geplante Bebauung in Anbetracht der bereits vorhandenen Versiegelung, Bebauung und der bestehenden Einwirkungen durch technische Einrichtungen kaum verändern.
 - Durch die Begrünungsmaßnahmen (Baum-, Strauchpflanzungen, extensive Dachbegrünung) stehen der Reduzierung des Vegetationsflächenanteils umfangreiche Maßnahmen gegenüber. Daher wird sich die kleinklimatische Situation tendenziell kaum verändern bzw. geringfügig verbessern.

- Landschaft, Ortsbild
 - hoch mittel gering
 - Mit der Bebauung und der Grundstücksbepflanzung wird das Ortsbild entlang der Ringbahn und an der Hermannstraße aufgewertet, denn die öden Bahnanlagen entfallen und durch die geplante Bebauung wird die bisher fehlende Blockecke an der Hermannstraße hergestellt.

- Kultur- und Sachgüter

hoch mittel gering

- Dem Verlust von Bausubstanz auf dem Kleingartengelände steht die Schaffung neuer Bausubstanz gegenüber.

- Wechselwirkungen

	Menschen (z.B. Verkehr, Lärm)	Tiere und Pflanzen (z.B. Lebens- raum)	Boden (z.B. Be- bauung, Versiege- lung)	Wasser (z.B. Grund- wasser- neubil- dung)	Luft, Kli- ma (z.B. gas-, staubför- mige Emissio- nen)	Land- schaft, Ortsbild, (z.B. Er- holung)	Kultur- / Sachgüter
Menschen		X	X	0	X	X	0
Tiere und Pflanzen	0		X	X	X	0	0
Boden	0	X		X	0	0	0
Wasser	0	0	X		0	0	0
Luft, Klima	X	X	X	X		0	0
Landschaft, Ortsbild	X	X	X	0	0		0
Kultur- / Sachgüter	0	0	0	0	0	0	

0 = neutrale Wirkung X = geringe Wirkung XX = starke Wirkung

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. So hat z. B. die Versiegelung von Boden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da – ohne Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen – der Oberflächenabfluss erhöht und die Versickerung und Grundwasserneubildung verringert wird.

Die Erfassung der Wechselwirkungen erfolgt schutzgutbezogen durch die Beschreibung und Beurteilung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen.

Die Umweltfolgen der o.g. möglichen Wechselwirkungen sind für das Planungsgebiet als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung negativer Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten. In der Summe sind die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt eher als positiv zu beurteilen.

2.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch den Bebauungsplan 8-19a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Nahversorgung der Wohngebiete an der Hermannstraße und die Wiedernutzung eines Teils des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes Neukölln geschaffen werden. Für die ausgedehnten Wohngebiete um die Hermannstraße stehen laut eines Einzelhandelgutachtens keine ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung.¹ Daher ist am südlichen Ende des Ortsteilzentrums Hermannstraße und direkt am S- / U-Bahnhof Hermannstraße, einem Kreuzungspunkt von fünf S-, einer U-Bahn- und vier Buslinien, wo ein reger Umsteigeverkehr herrscht und der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums besonders geeignet. Eine Realisierung dieses Vorhabens an anderer Stelle im Stadtgebiet ist daher nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Eine Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes als Gewerbegebiet käme als anderweitige Planungsalternative in Betracht. Diese Alternative ist jedoch aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Güterbahnhofsareal nicht verfolgt worden, das Gewerbe im mittleren Bereich des Güterbahnhofsgeländes vorsieht (größere Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung, bessere Erschließungsmöglichkeiten insbes. für Lkw wegen der geringeren Geländehöhenunterschiede usw.). Dagegen sind am westlichen und östlichen Rand des Güterbahnhofsgeländes im städtebaulichen Gesamtkonzept aufgrund der Lage an dem Ortsteilzentrum Hermannstraße bzw. dem Hauptzentrum Karl-Marx-Straße Nutzungen vorgesehen, die sich besser in das dortige Nutzungsspektrum einpassen. Des Weiteren sind dort Nutzungen gewünscht, die mit mehrgeschossigen Gebäuden einen städtebaulichen Abschluss des Güterbahnhofsgeländes schaffen. Zudem sind die zentrennahen und darüber hinaus direkt an ÖPNV-Knotenpunkten gelegenen Standorte zu wertvoll für eine Gewerbenutzung.

Alternativ zur vorliegenden Planung eines Mischgebietes wäre eine Nutzung des Geländes der Kleingärten für Sportzwecke – ggf. in Kombination mit der Schulnutzung – denkbar. Zu berücksichtigen wären in diesem Fall jedoch die Beeinträchtigungen der Sportflächen durch die benachbarte Erschließung des Nahversorgungsstandortes. Die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle der Silbersteinstraße wurde angesichts der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung im Umfeld (Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen, Schulfreiflächen) städtebaulich nicht verfolgt.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums direkt von der Hauptverkehrsstraße (Hermannstraße) ist aufgrund des fehlenden Platzes für eine Verkehrsanbindung und höhenmäßiger Gegebenheiten (Brückenlage usw.) nicht möglich. Eine Erschließung von der Karl-Marx-Straße bzw. der Ringbahnstraße über den östlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofsareals ist zzt. ebenfalls ausgeschlossen. Aufgrund fehlender Investoren ist hier weder die Weiterführung des B-Planverfahrens 8-19b noch eine Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Für die Erschließung der geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans 8-19a verbleibt somit nur die Silbersteinstraße.

¹ FFH - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Lebensmittelmärkte im Bezirk Neukölln – eine Analyse von Flächenbestand, Flächenausstattung und Flächenentwicklung insbesondere bei Lebensmittelmärkten im Bezirk Neukölln", Dezember 2002.

2.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der Situation würden bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen zu erwarten sein. Für das Gelände der Kleingärten wäre eine Bebauung planungsrechtlich zulässig.

Gegenüber der tatsächlichen, heutigen Situation könnten somit zusätzliche Beeinträchtigungen eintreten, die über das hinausgehen, was der Bebauungsplan als zukünftiges Planungsrecht vorsieht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird demnach eine leichte Erhöhung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegenüber dem Bestand, gegenüber dem geltenden Planungsrecht aber eine Reduzierung der Beeinträchtigungen erreicht.

2.2.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter wurden gesonderte Gutachten erstellt:

- Mensch (Unfallgefahr): ein Verkehrsgutachten plus Detailuntersuchung,
- Mensch (Lärm): eine schalltechnische Untersuchung basierend auf dem Verkehrsgutachten zu den z.T. konkreten Vorhaben im Bebauungsplangebiet,
- Luft: eine lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung basierend auf dem vorgenannten Verkehrsgutachten,
- Tiere: eine fachgutachterliche Einschätzung der Lebensraumfunktion der Flächen im Bebauungsplan 8-19a für Fledermäuse und Vögel.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden zwei Erkundungen der Baugrundverhältnisse herangezogen.

2.2.6 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Derzeitiger Umweltzustand

- **Qualitäten**
 - Das Stadt- und Landschaftsbild ist durch die einheitliche geschlossene Blockrandbebauung im Umfeld des Planungsgebietes und die dichten Gehölzbestände auf den Bahnböschungen positiv geprägt.
 - Im Plangebiet befindet sich eine Kleingartenanlage mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft.

- **Vorbelastungen**

- Die Vorbelastung für die Menschen durch Verkehrslärmimmissionen insbesondere von den Hauptverkehrsstraßen, aber auch durch den Flug- und den Bahnverkehr sind als erheblich anzusehen.
- Im Plangebiet existieren wenige Vegetationsstrukturen. Seine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt. Ausnahmen bilden die Kleingartenkolonie sowie die Gehölzbestände entlang der Bahnböschungen.
- Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens im Plangebiet ist insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, aber auch der Bodenverunreinigungen stark eingeschränkt.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Funktionen des Grundwasserhaushalts stark eingeschränkt.
- Hinsichtlich der lufthygienischen und stadtklimatischen Ausgangssituation ist das Gebiet erheblich vorbelastet.
- Die private Kleingartenanlage ist im Stadt- und Landschaftsbild nur eingeschränkt erlebbar, da sie nicht in öffentliche Grün- oder Wegebeziehungen eingebunden ist.

2.4 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

- Durch die geplanten Vorhaben ist eine leichte Verstärkung der Lärmbeeinträchtigung für die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen zu erwarten. Bezüglich der Erholungsfunktion tritt durch den Wegfall der privaten Kleingartenkolonie eine geringfügige Verschlechterung ein.
- Die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen werden sich gegenüber dem Bestand kaum verändern, im Verhältnis zum geltenden Planungsrecht jedoch verbessern.
- Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens wird sich gegenüber dem Bestand geringfügig verschlechtern, im Verhältnis zum geltenden Planungsrecht jedoch verbessern.
- Die Funktionen des Grundwasserhaushalts werden nicht verändert, da das anfallende Niederschlagswasser im Geltungsbereich zurückgehalten bzw. versickert wird.
- Die lufthygienische und stadtklimatische Situation wird sich kaum verändern.
- Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verbessert.
- Kulturgüter (Denkmale) werden nicht beeinträchtigt. Sachgüter sind mit der Beseitigung der Bahnanlagen sowie Kleingartenkolonie betroffen.

2.5 FAZIT

Die Auswirkungen der Planung sind u.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen. Das geplante Vorhaben verursacht im Vergleich zu vorhandenen Beeinträchtigungen der o.a. Belange kaum Verschlechterungen. Die Auswirkungen der Planung beschränken sich auf die Grundstücke im näheren Umfeld des Planungsgebietes sowie die dort lebenden und arbeitenden Menschen.

Durch die Umsetzung der unter Punkt 2.2.2.2 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden positive Auswirkungen für die betrachteten Belange erzielt, die ohne das Vorhaben, bei einer Fortschreibung des Status-quo-Zustandes, nicht zu erwarten sind.

Im Verhältnis zum geltenden Planungsrecht wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber eine Reduzierung der maximal zulässigen Überbauung und Versiegelung erreicht, so dass insgesamt eine positive Bilanz für die Schutzgüter von Natur und Landschaft erreicht wird.

Durch die Planung sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3 PLANINHALT

3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des westlichen Teils des brachliegenden Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln schaffen.

Der Ladungsverkehr im Güterbahnhof ist seit längerem eingestellt und die Gleise sind betrieblich stillgelegt worden, nachdem kein Nachfrager entsprechender Verkehrsdienstleistungen mehr vorhanden war. Das Eisenbahnbundesamt hat dem Rückbauantrag der DB Netz AG für die entbehrlichen Gleise entsprochen, und Anfang 2006 wurde mit deren Rückbau begonnen. Die Güterbahnhofsfläche ist durch die Deutsche Bahn AG veräußert worden. Das Entwidmungsverfahren für die planfestgestellten Bahnflächen ist im Jahr 2006 eingeleitet worden. Der Bescheid zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken wurde am 25.4.2007 erteilt.

Der neue Eigentümer des Güterbahnhofsgrundstückes hat für den westlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofsgrundstückes einen Investor gefunden, der hier ein Nahversorgungszentrum errichten möchte. Um einerseits eine Einbindung des Vorhabens in die bestehende Siedlungsstruktur zu gewährleisten und andererseits ein realisierungsfähiges Entwicklungskonzept für das gesamte Güterbahnhofsgrundstück zu erhalten wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Güterbahnhofsgrundstück erstellt. Es sieht folgende neue Nutzungen auf dem Güterbahnhofsareal vor:

- ein Nahversorgungszentrum auf dem westlichen Teil an der Hermannstraße,
- ein Geschäfts- / Bürogebäude auf dem östlichen Teil an der Karl-Marx-Straße,
- ein Gewerbepark im mittleren Bereich.

Am 1.11.2005 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-19 für das Gelände des ehem. Güterbahnhofs Neukölln beschlossen.

Während im westlichen Teil ein reales Bauvorhaben besteht (s.o.), gibt es für die östliche Teilfläche des ehem. Güterbahnhofs bis dato weder konkrete Planungen noch Investoren. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkrete Projekt zügig schaffen zu können, hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin am 21.2.2006 die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplanentwurfs 8-19 in die Bereiche 8-19a (westlicher Teil des ehem. Güterbahnhofsgrundstückes bis zur Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Silbersteinstraße 42 sowie die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60) und 8-19b (östlicher Teil des ehem. Güterbahnhofsgrundstückes sowie das Grundstück Karl-Marx-Straße 234) beschlossen. Das Verfahren für den östlichen Teilbereich 8-19b soll weitergeführt werden, sobald sich hier mögliche Vorhaben konkretisieren.

3.2 INTENTION DES PLANES

Hauptziele des Bebauungsplans 8-19a sind, die Nahversorgungssituation für die Wohngebiete im Umfeld der Hermannstraße zu verbessern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des brachgefallenen Geländes des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln zu schaffen.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- die Stärkung des Ortsteilzentrums Hermannstraße,
- die planungsrechtliche Bewältigung der Problematik, die durch die an die vorhandene Wohnnutzung heranrückende Sondergebietsnutzung entstehen könnte,
- Berücksichtigung der verkehrlichen Belange, die sich durch Nahversorgungszentrum ergeben.

3.3 WESENTLICHER PLANINHALT

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundstücke Silbersteinstraße 52, 54 tlw. und 60 werden als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Von den gemäß BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, desgleichen Wohnen im 1. und 2. Vollgeschoss (textliche Festsetzung **Nr. 1**).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im MI1 durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- (**GRZ**) und Geschossflächenzahl (**GFZ**) und im MI2 durch eine reine Baukörperausweisung (d.h. eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im MI1 wird geschlossene Bauweise (**g**) festgesetzt; im MI2 und im Sondergebiet erübrigt sich dies aufgrund der reinen bzw. erweiterten Baukörperausweisung.

Die westlich und östlich an die Hermannbrücke angrenzenden Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes Neukölln und eine Teilfläche des Grundstücks Silbersteinstraße 54 werden als Sonstiges **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung **NAHVERSORGUNGSZENTRUM** ausgewiesen. Durch die textliche Festsetzung **Nr. 2** wird die Art der zulässigen Nutzungen definiert. Es werden großflächige Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Gastronomiebetriebe, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig erklärt. Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird begrenzt, desgleichen der Anteil der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Non-Food-Waren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch eine erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit der zulässigen Geschossfläche (**GF**) definiert. Durch die textliche Festsetzung **Nr. 4** wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Grundflächenüberschreitung für das Sonstige Sondergebiet erhöht. Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- (**TH**) und Firsthöhe (**FH**) sowie der Gebäudeoberkante (**OK**) fixiert. Durch die textliche Festsetzung **Nr. 3** wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten ermöglicht.

Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Flächen der Hermann- und der Silbersteinstraße werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen abgegrenzt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht vorgenommen (textliche Festsetzung **Nr. 10**). Die vorhandene Brücke über das Güterbahnhofsgelände (Fläche A) wird mit einem **Geh- und Fahrrecht** für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Auf zwei Flächen beiderseits der Hermannbrücke (Flächen B und C) wird ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast festgesetzt (textliche Festsetzung **Nr. 5**).

Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme werden die **planfestgestellten Anlagen** der U-Bahn U 8 dargestellt.

Sonstige Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass ein Teil der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet werden müssen, und dass nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffausstoß zulässig sind (textliche Festsetzungen **Nr. 9, 8**).

Im Sondergebiet werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen (textliche Festsetzungen **Nr. 6-7**).

3.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan 8-19a soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere die unter Punkt 3.4.1 bis 3.4.8 aufgeführten Belange gemäß §§ 1 und 1a BauGB miteinander in Einklang gebracht.

3.4.1 **Belange der Wirtschaft, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Art der baulichen Nutzung

Nach dem im Auftrag des Bezirks Neukölln 2002 erstellten Einzelhandelsgutachten 'Lebensmittelmärkte im Bezirk Neukölln'¹ weisen die Wohngebiete im Umfeld der Hermannstraße ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf. Um dieses Defizit zu decken, wurde in dem Gutachten vorgeschlagen, der vergleichsweise geringen Ausstattung der statistischen Gebiete 078 (Karl-Marx-Straße) und 079 (Schillerpromenade) mit Flächen für Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage insbesondere durch Flächenzugänge im Bereich der Hermannstraße zu begegnen. Dem entsprechend ist im dem vom Bezirksamt Neukölln als Leitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossenen Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel am S- und U-Bahnhof Hermannstraße ein Flächenpotenzial für Nahversorgung vorgesehen.

Entsprechend des Bezirksentwicklungsplans und des konkreten Ansiedlungsvorhabens beabsichtigt der Bezirk im westlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes Neukölln ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung NAHVERSORGUNGSZENTRUM festzusetzen.

Diese Festsetzung berücksichtigt folgende Aspekte:

- Die Lage direkt am S- / U-Bahnhof Hermannstraße, einem Kreuzungspunkt von fünf S-, einer U-Bahnlinie und vier Buslinien, wo ein reger Umsteigeverkehr herrscht und der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, ist für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums besonders geeignet.
- Des Weiteren bietet sich dieser Standort im 'Innenstadtentlastungsbereich' des Flächennutzungsplans aufgrund seiner zentralen Lage und guten Verkehrsanbindung für eine weitere Ansiedlung von größeren Einzelhandelseinrichtungen an, für die im dicht besiedelten Innenstadtbereich Neuköllns kein Platz zur Verfügung steht. An der Hermannstraße ist das geplante Einzelhandelsvorhaben stadtverträglich integrierbar.
- Der geplante Nahversorgungsstandort befindet sich am südlichen Ende des Ortsteilzentrums Hermannstraße und kann dort eine wichtige Magnetfunktion wahrnehmen und zur Ergänzung und zur Stärkung des Ortsteilzentrums beitragen.
- Das Nahversorgungszentrum kann als Impulsgeber für die Ansiedlung weiterer neuer Nutzungen auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgelände dienen und dazu beitragen, dass die nicht mehr für die Bahnnutzung benötigte Fläche des Güterbahnhofs Neukölln wieder neu genutzt und in einen städtebaulichen Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen gebracht wird.
- Mit dem Güterbahnhofsgelände steht eine zentral gelegene Fläche für die Entwicklung großflächiger Nutzungen zur Verfügung, für die im eng bebauten Innenstadtbereich kein Platz ist.

Somit berücksichtigt die o.a. Festsetzung das Ziel 4.2.4 des LEP eV, d.h. die landesplanerische Bedeutung des Innenstadtentlastungsbereiches und unterstützen Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachgefallene Bauflächen schnellstmöglichst beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

¹

FfH - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH, Dezember 2002.

Der Bebauungsplan 8-19a ist von SenStadt Abt. I B als Bebauungsplan eingestuft, der gem. § 7 (1) AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da durch das geplante Einzelhandelsvorhaben eine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur des FNP nicht auszuschließen ist. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat bei der Einleitung des B-Planverfahrens darauf hingewiesen, dass für die abschließende Beurteilung der Vereinbarkeit des B-Planentwurfs mit den Zielen der Raumordnung eine Konkretisierung der angestrebten Einzelhandelsnutzung und eine Auswirkungsanalyse benötigt wird (vgl. Punkt 5).

Zu diesem Zweck wurde eine Verträglichkeitsanalyse¹ durchgeführt. Nach dieser ist in dem Nahversorgungszentrum eine Verkaufsfläche von ca. 4.500 m² vorgesehen, die sich aus einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt (ca. 1.400 m² VK), einem Lebensmittel-Discountmarkt (ca. 800 m² VK), einem Drogeriemarkt (ca. 500 m² VK) und weiteren kleineren Einzelhandelsnutzungen (insges. ca. 1.800 m² VK) zusammensetzt. Neben Einzelhandel sind im Nahversorgungszentrum aber auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie ein Sport- und Freizeitzentrum geplant.

Laut des Einzelhandelsgutachtens stellt sich die gegenwärtigen Versorgungssituation wie folgt dar:

- Die Mehrzahl der in Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe handelt mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln. Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs spielen im Einzugsgebiet eine untergeordnete Rolle; sie machen den geringeren Anteil der Verkaufsflächen aus. Auffällig ist die kleinteilige Struktur der Einzelhandelsbetriebe.
- Die Ausstattung mit Verkaufsflächen (VK) je Einwohner (E) liegt deutlich unter den Vergleichswerten in den städtischen Wohngebieten Berlins:
 - * VK aller Bedarfsgruppen: 0,30 m² VK / E (Vergleichswert 0,50-0,70 m² VK / E),
 - * VK kurzfristiger Bedarf: 0,23 m² VK / E (Vergleichswert 0,35-0,45 m² VK / E).
 - * Bei dem mittel- und dem langfristigen Bedarf ist die Ausstattung ebenfalls sehr gering: 0,03 m² VK / E und 0,04 m² VK / E. Da in Ortsteilzentren wie der Hermannstraße üblicherweise ein größeres Flächenangebot für mittel- und langfristigen Bedarf zur Verfügung steht, sind die für das Einzugsgebiet ermittelten Werte als besonders gering einzustufen.
- Von der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft kann nur rund 0,25 % durch die dortigen Anbieter gebunden werden. Die Kaufkraftbindung bei den Waren des kurzfristigen Bedarfs ist unbefriedigend; bei den Nahrungs- und Genussmitteln werden nur 47,3 % der vorhandenen Kaufkraft gebunden.
Die geringe Kaufkraftbindung bei den Waren des kurzfristigen Bedarfs macht deutlich, dass vor allem Lebensmittel-Vollversorger fehlen, die für die Nahversorgung besonders in gewachsenen städtischen Wohngebieten eine wichtige Rolle spielen.

Nach der Realisierung des Nahversorgungszentrums sind laut Einzelhandelsgutachten folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Im Einzugsgebiet steigt die Kaufkraftbindung insgesamt auf 37,7 % und bei Nahrungs- und Genussmitteln speziell auf 72,2 % an.
- Die Ausstattung mit Verkaufsfläche würde insgesamt auf 0,45 m² VK / E und die für Waren des kurzfristigen Bedarfs speziell auf 0,34 m² VK / E ansteigen. Bei letzterem würde damit ein Wert erreicht, der sich vergleichbaren Berliner Wohngebieten annähert. Bei den Waren des mittelfristigen Bedarfs würde sich die Ausstattung aufgrund der Ansiedlung von Textil- bzw. Bekleidungsangebote bzw. von Schuhen und Lederwaren mehr als verdoppeln. Keine Veränderungen würden sich bei den Waren des langfristigen Bedarfs ergeben.

¹ FfH – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums am U- und S-Bahnhof Hermannstraße / Ecke Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln", Berlin, März 2006

- Das geplante Nahversorgungszentrum würde eine Bereicherung der Angebotssituation im Einzugsgebiet entlang der Hermannstraße und eine deutliche Verbesserung der im Einzugsgebiet wohnenden Bevölkerung darstellen. Die zzt. stark zersplitterte Angebotssituation würde an einem stark frequentierten Standort gebündelt und somit eine wichtige Magnetfunktion wahrnehmen.
- Die Ergänzung der Einzelhandelsangebote des Nahversorgungszentrums durch Angebote der Gastronomie und des konsumnahen Dienstleistungssektors würde eine Bereicherung des Branchenspektrums des Zentrums darstellen.
- Mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet ist nicht zu rechnen. Die Ausstattung mit VK / E würde anwachsen, aber noch immer unterhalb der Ausstattung vergleichbarer städtischer Wohngebiete liegen. Nicht zu vermeidende Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet lassen städtebaulich relevante Auswirkungen als Folge von Betriebsschließungen und daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht erwarten.
- Die Prüfung der Auswirkungen auf die benachbarten Zentren (Hauptzentrum Karl-Marx-Straße, Ortsteilzentrum Hermannstraße) entsprechend den landesplanerischen bzw. –rechtlichen Vorgaben ließ keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren erkennen. Insbesondere die Anbieter des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße würden die zu erwartenden Umsatzeinbußen verkraften.

Um die Verträglichkeit des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten und ein Warenangebot zu sichern, das schädigende Auswirkungen insbesondere auf die Zentren im Einzugsgebiet vermeidet, werden durch die textliche Festsetzung **Nr. 2** im Sondergebiet

- die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt max. 4.500 m² begrenzt,
- die im Nahversorgungszentrum zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit Waren des kurzfristigen Bedarfs definiert: Einzelhandelsbetriebe der Haupttrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabak oder der Haupttrichtung medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel sowie Apotheken,
- die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe, die keine der vorgenannten Waren verkaufen, auf 2.300 m² beschränkt und ergänzend durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag die im Einzelnen maximal zulässige Verkaufsflächengrößen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten fixiert,
- auch Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als Ergänzung des Branchenspektrums zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag wird der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundsatz 1.0.7 LEP eV) und der Vermeidung von Gefährdungen der geplanten Zentrenstruktur (§ 16 Abs. 6 LEPro) Rechnung getragen. Dies hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 6.7. 2006 bestätigt.

Arbeitsplätze

Mit Realisierung der Planung werden im Plangebiet diverse Arbeitsplätze entstehen.

3.4.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

An der Silbersteinstraße wird Mischgebiet festgesetzt. Damit wird einerseits die Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen, die sich entlang der Hermannstraße erstreckt, in der Silbersteinstraße parallel zum Sondergebiet bis zum Schulgrundstück weiterentwickelt. Andererseits wird dadurch ein Übergang von dem Sondergebiet auf dem Güterbahnhofsareal zu dem südlich der Silbersteinstraße befindlichen Wohngebiet geschaffen.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung der Silbersteinstraße, aber auch der Anlieferzone des Nahversorgungszentrums werden Wohnungen in den Mischgebieten nur im 3. und 4. Vollgeschoss zugelassen (textliche Festsetzung **Nr. 1**) und es wird festgesetzt, dass ein Teil der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur straßenabgewandten Gebäudeseite auszurichten ist (textliche Festsetzung **Nr. 9**). Der Charakter der Mischgebiete bleibt gewahrt, da sich der Ausschluss von Wohnungen, d.h. einer Hauptnutzungsart, im 1. und 2. Vollgeschoss nur auf einen Teilbereich des Mischgebietes beschränkt, das sich entlang der Hermannstraße erstreckt. Die festgesetzten Bebauungspläne im Bereich der Hermannstraße beinhalten keine Festsetzungen zum Ausschluss von Wohnen im Mischgebiet; gleiches gilt für den Baunutzungsplan.

Des Weiteren werden von den gemäß BauNVO im Mischgebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch die textliche Festsetzung **Nr. 1** Tankstellen und Vergnügungsstätten als nicht zulässig erklärt.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll die Ansiedlung einer Nutzung, die aufgrund ihrer zusätzlichen Verkehr erzeugenden Funktion die Verkehrssituation auf der Silbersteinstraße zusätzlich belasten und das Wohnumfeld stark stören könnte, unterbunden werden. Zudem widersprechen Tankstellen dem angestrebten städtebaulichen Gestaltungsziel der Schaffung einer höhergeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine Nutzung, die aufgrund ihres Störpotentials die benachbarten Wohngebiete stark stören können, unterbunden werden. Vergnügungsstätten werden auch ausgeschlossen, weil es das stadtplanerische Ziel des Bezirks Neukölln ist, Vergnügungsstätten konzentriert in die vielfältige Nutzungsstruktur der Hauptgeschäftsstraßen, z.B. der Karl-Marx-Straße, zu integrieren.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Mischgebiete bleibt trotz des Ausschlusses der vorgenannten Nutzungen gewahrt.

3.4.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung ist entlang der Straßen eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen.

Dem entsprechend werden in den Mischgebieten vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Sondergebiet werden dagegen entsprechende Gebäudehöhen durch Festsetzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen fixiert. Damit kann für Bauten, die - wie hier ein Nahversorgungszentrum - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden.

In Anlehnung an die konkrete Objektplanung und die in der Umgebung vorhandene Bebauung werden folgende Höhen für die baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt:

- Für den Gebäudeteil an der Hermannstraße wird eine Traufhöhe (TH) von 64,5 m und eine Firsthöhe (FH) von 68,0 m über NHN zugelassen. Damit wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die der südlich angrenzenden 4-geschossigen Bebauung entspricht, an die angebaut werden soll (Hermannstraße 158).
- Auf den von der Hermannstraße zurückliegenden Grundstücksflächen wird die Gebäudehöhe abgestaffelt und eine Gebäudeoberkante (OK) von max. 55,0 m über NHN zugelassen.

Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen überschreiten (textliche Festsetzung **Nr. 3**).

Die Oberkante der Hermannbrücke liegt im Bereich des geplanten Zugangs zum Nahversorgungszentrum (= Bezugsebene) bei ca. 48,6 m über NHN, das Terrain des Güterbahnhofsgeländes bei ca. 40,4 m über NHN und das der Grundstücke an der Silbersteinstraße bei ca. 47,4 m über NHN.

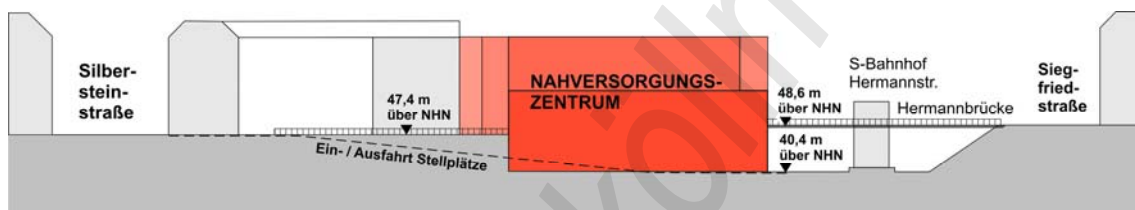


Abb. 2: Schemaschnitt Geländehöhen

Die oben genannten Gebäudehöhen über NHN entsprechen somit folgenden Gebäudehöhen:

Höhe über NHN	55,0 m	64,5 m	68,0 m
Höhe über Oberkante der Hermannbrücke	6,4 m	15,9 m	19,4 m
Höhe über Terrain des Güterbahnhofsgeländes	14,6 m	24,1 m	27,6 m

Im Sonstigen Sondergebiet wird - um die städtebauliche Figur, Lage und Kubatur des künftigen Baukörpers zu fixieren und als Maximalwert für die Bebauung in der ansonsten kleinteiligeren Umgebung festzusetzen - das Maß der baulichen Nutzung durch eine erweiterte Baukörperausweisung¹, d.h. die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche, in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Bei Ausnutzung der Fläche innerhalb der Baugrenzen kann eine GRZ von ca. 0,45 erreicht werden. Es wird eine GF von 17.000 m² als Höchstmaß festgesetzt; damit ergibt sich für das Grundstück im Sondergebiet eine GFZ von ca. 1,37 (ohne die im Eigentum des Landes Berlin befindliche Teilfläche des Flurstücks 336/2 unter der Hermannbrücke). Da im Bebauungsplan keine Nichtanrechnung oder Ausnahme festgesetzt wird, sind Garagengeschosse bzw. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen gem. § 21a Abs. 4 BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen.

¹ Baukörperausweisungen sind 'ausdrückliche Festsetzungen' im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln, die aus sich heraus von den Mindestabstandsflächen der Bauordnung entbinden.

Im Mischgebiet MI2 wird eine reine Baukörperausweisung getroffen, um in Anbetracht der geringen Größe und des ungünstigen Zuschnitts des Grundstücks Silbersteinstraße 52 eine Bebauung sowie eine geschlossene Raumkante an der Straße, insbesondere im Durchfahrtsbereich zu ermöglichen. Innerhalb der Baugrenzen kann auf dem Grundstück Silbersteinstraße 52 eine GRZ von ca. 0,42 und eine GFZ von ca. 1,67 realisiert werden, im MI2 insgesamt eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,6 und GFZ von ca. 1,78.

Im MI1 wird eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,4 festgesetzt, um einen größeren Entwicklungsspielraum für die aufgrund des unmittelbar benachbarten Anlieferbereichs und der Park- und Lieferzu- / -ausfahrt eingeschränkten Nutzungen zu sichern. Auf dem Grundstück Silbersteinstraße 54 lässt sich unter Berücksichtigung des im MI 2 liegenden Grundstücksteils eine GRZ von ca. 0,45 und GFZ von ca. 1,45 erreichen.

In den Mischgebieten wird die in **§ 17 BauNVO** festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die GFZ (MI = 1,2) überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Zur Sicherung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere gewerblicher Nutzungen in dem durch kleinteilige Grundstücksstrukturen geprägten Mischgebiet müssen die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger und das Nutzungsmaß etwas höher festgesetzt werden, um flexible Grundrissgestaltungen zu ermöglichen, so dass z.B. größeren Anbauten auf der Hofseite oder Gebäude mit einer größeren Tiefe als bei Wohnhäusern realisiert werden können.
- Es soll eine der zentralen Lage des Plangebietes - im Innenstadtentlastungsbereich entlang des S-Bahn-Rings, an dem Ortsteilzentrum Hermannstraße und einem ÖPNV-Knotenpunkt – angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden.
- Des Weiteren erfordert das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerade für zentrale innerstädtische Standorte mit einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie entgegen gewirkt werden.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird durch folgenden Umstände und Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen, durch die sichergestellt wird, dass

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:
 - * Wohnungen werden in den Mischgebieten nur im 3. und 4. Vollgeschoss zugelassen, wobei mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss,
 - * durch die geschlossene Bebauung entlang der Silbersteinstraße wird das Wohngebiet auf der Südseite der Straße von der Anlieferzone und den Zufahrten zum Nahversorgungszentrum abgeschirmt,
 - * die Fläche zwischen Lieferzu- / -ausfahrt wird über die Ein- und Ausfahrt mit erschlossen, so dass der Verkehr (und die Emissionen) gebündelt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:
 - * eine Bepflanzung der Außenanlagen (Regelung im städtebaulichen Vertrag) sichert im Gebiet wieder Vegetationsflächen, die mikroklimatische Effekte (Luftbefeuchtung, Kaltluftbildung) sowie eine Staubbindung gewährleisten,
 - * durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten,

- die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:
 - * die mit einer höheren baulichen Dichte normalerweise einhergehenden negativen Effekte des motorisierten Individualverkehrs werden aufgrund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (eine U- und fünf S-Bahnlinien) nicht auftreten,
 - * ein mit SenStadt Abt. VII A und B sowie VLB abgestimmtes Erschließungskonzept vermeidet Verkehrsprobleme auf der Silbersteinstraße und angrenzenden Straßen, insbesondere an den Knotenpunkten.

Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß in diesen kleinflächigen Mischgebieten entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Im Sondergebiet wird der Versiegelungsgrad sehr hoch, insbesondere aufgrund der erforderlichen Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten. Hier reicht die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % nicht aus. Daher wird im Bebauungsplan eine über die in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 (textliche Festsetzung **Nr. 4**).

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das städtebauliche Konzept sieht an der Hermannstraße die Ausbildung der bisher fehlenden Südost-Ecke an der Hermannbrücke und die Abdeckung der Brandwand auf dem Grundstück Nr. 158 sowie an der Silbersteinstraße eine Randbebauung vor, die die Lücke in der Raumkante entlang der Straße schließt. Diese Ziele werden durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (g) im Mischgebiet MI1 sichergestellt. Im Mischgebiet MI2 und im Sondergebiet erübrigt sich die Festsetzung der Bauweise, da aufgrund der reinen bzw. erweiterten Baukörperausweisung die zulässige Überbaubarkeit hinreichend bestimmt ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in den Mischgebieten durch Baulinien und Baugrenzen. Die Baulinie entlang der Silbersteinstraße sichert eine Fortsetzung der Bebauung in der bestehenden Bauflucht. Die Festlegung der zulässigen Bebauungstiefe (16 m bzw. 27,5 m) durch die rückwärtigen Baugrenzen eröffnet im MI1 jedoch einen gewissen Spielraum für Entwicklung der Bebauung auf den von der Straße zurückliegenden Grundstücksflächen.

Auf dem Grundstück Silbersteinstraße 54 sind zwei Durchfahrten vorgesehen, über die sowohl die Stellplätze und der Anlieferbereich im Sondergebiet als auch die im MI2 liegenden Flächen des Grundstücks 54 erschlossen werden. Durch die Festsetzung der Durchfahrten wird ein verkehrstechnisch ausreichender Abstand zwischen den Ein- und Ausfahrten und zu dem Knotenpunkt Hermann- / Silbersteinstraße gewährleistet. Da die für Lkw-Durchfahrten erforderliche lichte Höhe von 4,5 m die Höhe eines Vollgeschosses (= max. 3,5 m) überschreitet, wird für die Durchfahrten ein 2-geschossiges Luftgeschoss festgesetzt.

Im Sondergebiet wird - um die städtebauliche Figur, Lage und Kubatur des künftigen Baukörpers zu fixieren und als Maximalwert für die Bebauung in der ansonsten kleinteiligeren Umgebung festzusetzen - das Maß der baulichen Nutzung durch eine erweiterte Baukörperausweisung bestimmt. Die Breite und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigen den Flächenbedarf für das großflächige Einzelhandelsvorhaben und ermöglichen eine flexible Grundrissplanung. Die Baugrenze an der Hermannstraße nimmt die Bauflucht der südlich angrenzenden Bestandsbebauung auf, ist dann aber um 5 m von der Straße zurückgesetzt. Dies berücksichtigt einerseits die Ausbildung eines kleinen Vorplatzes, der den Eingang zur Nahversorgungszentrum markiert, andererseits den für die Durchführung von Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen usw. an der Brücke erforderlichen von Bebauung frei zu haltenden Bereich. Der Rücksprung der Baugrenze am Südrand des Sondergebietes sichert einen Abstand zu der Bestandsbebauung auf dem Grundstück Hermannstraße 158 und gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Bebauung und die Höfe

Freiflächengestaltung

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere zur Aufwertung des Stadtraums entlang der Ringbahn, sollen im Sondergebiet die prägenden Gehölzkulissen der Bahnböschungen erhalten werden (textliche Festsetzung **Nr. 6**) und ebenerdige Stellplatzanlagen mit Bäumen eingegrünt werden (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Zwischen dem Gebäude des Nahversorgungszentrums und den Höfen der Bestandsbebauung Hermannstraße 158 ist eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung soll mit Laubgehölzen erfolgen, die eine lichte Kulisse erzeugen und deren Kronen die angrenzenden Höfe nicht überschirmen bzw. beschatten; als Mindestbepflanzung ist ein Strauch oder Bodendecker je 1 m² Pflanzfläche zu pflanzen (textliche Festsetzung **Nr. 7**). So wird ein Abstand zum Bestand gehalten und eine Belichtung der Höfe auch künftig gewährleistet.

Mit den Regelungen zum Orts- und Landschaftsbild wird insgesamt nicht nur eine Verbesserung der Situation im Plangebiet, sondern auch für ein größeres Umfeld herbeigeführt. Des Weiteren wird dem aus großer Entfernung einsehbaren Stadtraum entlang der Ringbahn, und den höheren Anforderungen an das Arbeits- und Wohnumfeld Rechnung getragen.

3.4.4 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Hermannstraße und der Teilabschnitt der Silbersteinstraße werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung **Nr. 10**).

Die Festsetzung von zwei im privaten Eigentum befindlichen Teilflächen der Hermannstraße als Straßenverkehrsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung bereits gegenwärtig öffentlich gewidmeter und auch als öffentliche Verkehrsflächen genutzter Flächen. Die Teilflächen bleiben weiterhin privates Eigentum mit öffentlicher Widmung.

Die vorhandene Brücke über das ehemalige Güterbahnhofsgelände (Fläche A) wird mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Die Festsetzung von zwei Flächen mit Geh- und Fahrrecht innerhalb der Sondergebietes beiderseits der Brücke (Flächen B und C) sichert für den Träger der Straßenbaulast eine Zugangsmöglichkeit für die Durchführung von Kontroll-, Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Brücken (textliche Festsetzung **Nr. 5**). Die für die vorgenannten Maßnahmen erforderliche Zufahrt von der Silbersteinstraße über die nicht im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Flächen im Sondergebiet zur Hermannbrücke wird durch eine privatrechtliche Regelung zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer dieser Grundstücksflächen gesichert.

Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen werden sich auf die das Plangebiet umgebenden Straßen auswirken, insbesondere die Silbersteinstraße, da das Nahversorgungszentrum von hier aus erschlossen werden soll. Um Informationen über das zu erwartenden Verkehrsaufkommen, seine Verteilung sowie ggf. erforderliche Maßnahmen an den angrenzenden Straßen / Knotenpunkten zu erhalten, wurde ein Verkehrsgutachten¹ beauftragt. Das Verkehrsgutachten und die nachfolgende Detailuntersuchung² erbrachten folgende Ergebnisse:

- Die Verkehrsbelastung im Bestand weist folgende Werte auf³:
 - Silbersteinstraße zwischen Hermann- und Hertastraße: 5.995 Kfz/24h,
 - Hertastraße südlich der Silbersteinstraße: 11.129 Kfz/24h,
 - Hertastraße nördlich der Silbersteinstraße: 3.840 Kfz/24h.
- Nach Ermittlung des Modal-Split⁴ (MIV / Umweltverbund) wurde das folgende Verkehrsaufkommen aus den neuen Nutzungen berechnet:

Nutzung	Besucher / Kunden (Pkw-Fahrten / Tag)	Beschäftigte (Pkw-Fahrten / Tag)	Lieferverkehr (Lkw + Lfw-Fahrten/ Tag)	Gesamt (Kfz-Fahrten / Tag)
Nahversorgungszentrum	2.394	47	17	2.458
Mischgebiet	540	13	8	561
Summe	2.934	60	25	3.019

Tab. 4: Prognose-Verkehrsaufkommen pro Tag nach Nutzungen und Personengruppen

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Verkehrliche Erschließung Bebauungsplan 8-19 – Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin-Neukölln", Mai 2006

² GRI: "Verkehrliche Erschließung Berlin-Neukölln, Bebauungsplan 8-19, Nahversorgungszentrum Hermannstraße – Detailuntersuchung Silbersteinstraße von Hermannstraße bis Fußgängerüberweg", November 2006

³ Die vorhandene Belastung des Straßennetzes wurde anhand vorliegender Verkehrsdaten ermittelt und durch Stichprobenzählungen des Verkehrsgutachters aktualisiert.

⁴ Aufgrund des kleinen Einzugsgebiets und hervorragenden Anbindung an den ÖPNV wurde im Verkehrsgutachten bei den Einzelhandels- und den Freizeiteinrichtungen von einem geringen MIV-Anteil ausgegangen.

- Die Verkehrsverteilung des Ziel- und Quellverkehrs des Nahversorgungszentrums (NVZ) wurde aus dem Einzugsgebiet des Einzelhandelsgutachtens abgeleitet. Danach verteilt sich der Verkehr von der Zu- / Ausfahrt des Nahversorgungszentrums zu 40 % in Richtung Hermannstraße; auf dieser fließen dann 17,4 % nach Norden und 12,2 % nach Süden. 60 % des Verkehrs vom Nahversorgungszentrum verteilt sich in Richtung Hertastraße und von dort jeweils zu 30 % weiter in Richtung der Hertabrücke und nach Süden zur Verteilung über die Benda- bzw. Walterstraße.
- Die Erhöhung der Verkehrsbelastung beträgt durch die geplanten Bauvorhaben in der
 - Silbersteinstraße zwischen Hermannstraße und NVZ 1.491 Kfz/24h (25 %),
 - Silbersteinstraße zwischen NVZ und Hertastraße 1.555 Kfz/24h (26 %),
 - Hertastraße südlich der Silbersteinstraße 185 Kfz/24h (2 %),
 - Hertastraße nördlich der Silbersteinstraße 456 Kfz/24h (12 %).
 Die relativ hoch erscheinenden Belastungsänderungen der Silbersteinstraße, sind größtenteils durch eine geringe Verkehrsbelastung im Bestand bedingt (vgl. oben).
- Das Plangebiet erzeugt das folgende Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde:

Bereich	Verkehrsaufkommen [Kfz/Sph] Zufluss	Verkehrsaufkommen [Kfz/Sph] Abfluss
Nahversorgungszentrum	170	151
Mischgebiet	30	31
Summe¹	190	171

Tab. 5: Prognose-Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde (Maximalwerte zu den nutzungsspezifischen Tagesganglinien)

Nach Errichtung des Nahversorgungszentrums und des Mischgebietes sind am Fußgängerüberweg vor der Silbersteingrundschole sind künftig folgende stündliche Verkehrsbelastungswerte im Querschnitt zu erwarten:

Zeitpunkt	heute	nach Realisierung B-Plan 8-19a
In der Nachmittagsspitzenstunde	460 Kfz/h	677 Kfz/h
Schulbeginn (7.00-8.00 Uhr)	460 Kfz/h	512 Kfz/h
Schulschluss (13.00-14.00 Uhr)	367 Kfz/h	489 Kfz/h

Tab. 6: Künftige Verkehrsbelastung am Fußgängerüberweg vor der Schule

In den Zeiten mit dem stärksten Querungsbedarf wird der maßgebliche Grenzwert nach R-FGÜ 2001² von 750 Kfz/24h für Fußgängerüberwege (Zebrastreifen) ohne Mittelinsel nie überschritten. Aus verkehrstechnischer Sicht sind daher keine baulichen Maßnahmen am Fußgängerüberweg notwendig.

¹ Da beide Gebiete über die gleiche Ein- / Ausfahrt erschlossen werden, ist aufgrund unterschiedlicher Tagesganglinien die Gesamtbelastung geringer als die Summe der einzelnen Spitzenbelastungen.

² Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen, Ausgabe 2001, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

- Maßgeblich für die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der Spitzenstunde. Die betrachteten Knoten Hermann- / Silbersteinstraße, Silberstein- / Hertastraße (lichtsignalgesteuerte Knoten), Silbersteinstraße / Ein-, Ausfahrt Nahversorgungszentrum und Mischgebiet (vorfahrtgeregelte Knoten) sowie Hertastraße / Hertabrücke / Ringbahn- / Bendastraße (Knoten mit Rechts-vor-links-Regelung) sind leistungsfähig bis sehr gut leistungsfähig, um die prognostizierten Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Das Programm der Lichtsignalanlage Hermann- / Silbersteinstraße muss an den neuen Verkehrsstrom angepasst werden.
- Fazit:
Die im Rahmen des Bebauungsplanes 8-19a vorgesehenen Nutzungen können über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig und aus verkehrlicher Sicht verträglich erschlossen werden.
- Empfohlene Maßnahmen:
 - Auf den Fußgängerüberweg vor der Silbersteingrundschule sollte deutlicher hingewiesen werden, um eine sichere Querung zu ermöglichen.
 - Aufweitung der in östliche Richtung führenden Fahrspur der Silbersteinstraße für Linksabbieger und Einrichtung von Halteverboten zwischen der Anlieferzufahrt und der Ein- und Ausfahrt des Kundenverkehrs / Ausfahrt für Lieferfahrzeuge.
 - Umprogrammierung der verkehrabhängigen Steuerung der Lichtsignalanlage Hermannstraße / Silbersteinstraße.

Die vorgenannten Maßnahmen sollen vom Vorhabenträger finanziert werden, was durch entsprechende Regelungen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt wird.

Ruhender Verkehr

Für die im Sondergebiet geplanten Nutzungen sind insgesamt ca. 220 Stellplätze vorgesehen. Mit dieser Stellplatzzahl kann der Bedarf für den Nahversorgungsstandort gedeckt werden, so dass eine Belastung der angrenzenden Straßen durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anlagen der U-Bahn U 8 im Bereich der Hermannstraße werden nachrichtlich übernommen. Dies betrifft im Wesentlichen die unterirdischen Anlagen, jedoch auch die U-Bahnzugänge beiderseits der Hermannbrücke. Eine Festsetzung der vorgenannten Anlagen oder von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die U-Bahnanlage planfestgestellt ist.

Der auf der Ostseite der Brücke vorhandene U-Bahnzugang liegt innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes. Er soll in das geplante Nahversorgungszentrum integriert, d.h. um- und überbaut werden. Die Erhaltung und die weitere Nutzung des U-Bahnzugangs sind durch

- einen am 13.7.2007 notariell beurkundeten Vertrag zu Grunddienstbarkeiten zwischen dem Land Berlin und dem Eigentümer der Grundstücksflächen des Nahversorgungszentrums sowie
- einen am 2.11. und 5.11.2007 abgeschlossenen Vertrag zwischen der BVG und dem Vorhabenträger für das Nahversorgungszentrum sichergestellt. Somit steht die Festsetzung des Sondergebietes der Zweckbestimmung der Planfeststellung nicht entgegen.

Regionalverkehr

Wegen der Unverträglichkeit zwischen dem im FNP-Erläuterungsplan 'Verkehr - Schienennetz' langfristig optional vorgesehenen Regionalbahnhof und dem konkreten, kurzfristig zu realisierenden Nahversorgungszentrum hat am 31.5.2006 ein Abstimmungsgespräch mit SenStadt VII C stattgefunden. Ergebnis des Gespräches war, dass die Planung des Standortes für einen Regionalbahnhof am S- / U-Bahnhof Hermannstraße seitens der Senatsverwaltung aufgegeben wird. In dem FNP-Änderungsverfahren für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 02/05 "Bahnflächenentwicklung Neukölln / Tempelhof" ist die Freihaltung von Flächen für einen künftig möglichen Regionalbahnhof seit dem FNP-Änderungsentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung nicht mehr weiter verfolgt worden. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den vorgenannten Teilbereich ist seit dem 8.11.2007 wirksam (vgl. Punkt 1.2.2).

Güterverkehr

Der Bebauungsplan 8-19a wurde, da eine Beeinträchtigung des Güterverkehrs nicht auszuschließen ist, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B als Bebauungsplan eingestuft, der gem. § 7 (1) AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt (vgl. Punkt 5).

Der Ladungsverkehr im Güterbahnhof ist jedoch eingestellt und die Gleise sind betrieblich stillgelegt worden, nachdem kein Nachfrager entsprechender Verkehrsdienstleistungen mehr vorhanden war. Das Eisenbahnbundesamt hat dem Rückbauantrag der DB Netz AG für die entbehrlichen Gleise (Strecke 6045, Gleise 28, 27, 26, 22 in Teillänge, 20) entsprochen, und Anfang 2006 wurde mit deren Rückbau begonnen. Von Rückbaumaßnahmen nicht betroffen sind alle betriebsnotwendigen Strecken und Abstellgleise des Berliner Rings von S- und Güterbahn. Die Güterbahnhofsfläche ist durch die Deutsche Bahn AG veräußert worden. Am 25.4.2007 wurde vom Eisenbahnbundesamt die Freistellung für die Bahnflächen erteilt.

3.4.5 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Lärm

Durch die Lage des Plangebietes nahe des Flughafens Tempelhof und umgeben von stark befahrenen Verkehrsstraßen (Hermann- und Silbersteinstraße, S- / Güterbahn) liegt hier eine hohe Immissionsbelastung durch Lärm- und verkehrsbedingte Luftschadstoffe vor.

Die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben verändern die Lärmimmissionsbelastung im Plangebiet und dessen Umgebung. Eine schalltechnische Untersuchung¹ erbrachte dazu folgende Ergebnisse:

- Die Lärmvorbelastung setzt sich wie folgt zusammen:
 - Anlagenlärm: Der Betrieb auf dem Güterbahnhofsgelände mit Be- und Entladevorgängen ist eingestellt, daher bestehen keine anlagebedingten Lärmbelastungen.
 - Straßenverkehrslärm: Durch die hohe Verkehrsbelastung auf den Straßen² besteht eine hohe Lärmvorbelastung an den zur Straße orientierten Gebäudeseiten. Die höchsten Immissionswerte von 70,0-72,0 dB(A) tags und 60,0-62,0 dB(A) nachts werden an den Eckbebauungen der Silbersteinstraße zur Hermann- und zur Hertastraße erreicht. In der Silbersteinstraße dazwischen werden 67,5-70,0 dB(A) tags und 57,0-62,2 dB(A) nachts erreicht.
 - Schienenverkehrslärm: Durch den Bahnverkehr auf der Berliner Ringbahn besteht eine Lärmbelastung von bis zu 60 dB(A) tags an der Rückseite der Eckbebauung Hermannstraße.

- Die geplanten Vorhaben erzeugen künftig Schallimmissionen, die von ebenerdigen Stellplätzen, den An- und Abfahrtsverkehr, dem Lieferverkehr sowie dem Anlieferbereich ausgehen.

- Immissionsrichtwerte
 - Nach TA-Lärm sind an den angrenzenden Nutzungen folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten: in Mischgebieten 60 dB(A) tags (6-22.00 Uhr), 45 dB(A) nachts(22-6 Uhr), in Allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts. Nach dem Baunutzungsplan sind die dem Plangebiet benachbarten Grundstücke an der Silberstein- und Hertastraße als Allgemeines Wohngebiet und an der Hermannstraße als Mischgebiet ausgewiesen.
 - Im Plangebiet sind auch schützenswerte Nutzungen wie Aufenthaltsräume von Büros und auch von Wohnungen zulässig. Hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen, die für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts betragen.
 - Aufgrund der Öffnungszeiten des Nahversorgungszentrums von 8-20 Uhr und der vorgesehenen Anlieferzeit von 6-19 Uhr ist eine Lärmbelastung nachts ausgeschlossen. Gleiches gilt aufgrund der auf Werktage beschränkten Betriebszeiten für Sonn- und Feiertage. Der Betrieb des Fitnesscenters in den Nachtstunden (nach 22 Uhr) stellt nur einen geringen Teil am Gesamtverkehr dar.

- Aufgrund der Schallquellen im Nahversorgungszentrum wird ohne Bebauung entlang der Silbersteinstraße der folgende Lärm immittiert:
An der dem Nahversorgungszentrum gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Silbersteinstraße werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Tag um 3-5,3 dB(A) überschritten; es werden Immissionswerte von bis zu 60,3 dB(A) erreicht. Dies gilt insbesondere für die Gebäude Silbersteinstraße 47-63. Aufgrund der Verteilung des An- und Abfahrtsverkehrs zwischen Hermann- und Hertastraße ergeben sich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch an der benachbarten Schule und den Gebäuden Silbersteinstraße 29, 35, 37 und 40.
Durch Rangiervorgänge von Lkw ist im Anlieferbereich mit einer kurzzeitige Geräuschspitze von 112 dB(A) zu rechnen. Der der Schallquelle am nächsten liegen-

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 8-19, Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin Neukölln", Berlin, Mai 2006

² Hermannstraße ca. 23.000-37.000 Kfz/Tag, Silbersteinstraße ca. 6.000 Kfz/Tag. Auf der Silbersteinstraße wurde trotz Lkw-Durchfahrtsverbot 6 % Schwerlastverkehr ermittelt (Verkehrszählung der GRI im April 2006).

den Immissionsort, das Wohngebäude Silbersteinstraße 57, erreicht eine Schallimmission von 70,0 dB(A). Damit ist der Richtwert für seltene Ereignisse - Überschreitung des Richtwerts von 70 dB(A) tags um nicht mehr als 20 dB(A) - nicht überschritten.

- Aufgrund der Schallquellen im Nahversorgungszentrum und Mischgebiet wird mit der Bebauung entlang der Silbersteinstraße folgender Lärm immittiert:
In den Mischgebieten an der Silbersteinstraße geplante Randbebauung mit 4 Geschossen schließt bis auf die Durchfahrten für den Park- und Lieferverkehr das Grundstück zur Straße hin. Die Randbebauung wirkt als Schallschirm, der den Lärm aus dem Anlieferbereich und der Park- und Lieferzu- / -ausfahrt zur Nachbarbebauung an der Silbersteinstraße Süd abschirmt. Gleichzeitig ist sie aber Reflektionsfläche für den Verkehrslärm. Da sich Abschirmung und Reflexion hier gegenseitig aufheben, bleibt in den o.a. Bereichen an der Silbersteinstraße die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei 3-5 dB(A).
In den Obergeschossen der Mischgebiete, in denen Wohnen zulässig ist (ab dem 3. Vollgeschoss) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag auf der Hofseite eingehalten. An der Straßenseite zur Silbersteinstraße werden aufgrund der Vorbelastung im 2. und 3. Vollgeschoss jedoch Immissionswerte von 75 dB(A) erreicht.
- Anstieg des Lärms zwischen Bestand und Planung:
Gemäß TA-Lärm Punkt 7.4 muss bei der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen in Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen geprüft werden, ob sich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht rechnerisch um 3 dB(A) erhöht oder die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Der Anstieg nach Realisierung des Nahversorgungszentrums und des Mischgebietes beträgt zwischen 0,2 und 1,3 dB(A).
- Fazit und Lärmschutzmaßnahmen:
 - Die zusätzliche Lärmbelastung resultiert insbesondere aus dem An- und Abfahrtsverkehr, der sich im Straßenabschnitt zwischen Hermannstraße und Bendastraße verteilt.
 - Aktiver Lärmschutz ist gegen die Auswirkungen des An- und Abfahrtsverkehrs nicht möglich. Passiver Lärmschutz müsste so ausgestaltet werden, dass er gegen die Gesamtbelastung der Silbersteinstraße schützt. Der durch das Verkehrsaufkommen des Nahversorgungszentrums induzierte Anteil beträgt nur ca. 15-20 % des Gesamtverkehrs auf dem Teilstück der Silbersteinstraße zwischen Hermann- und Bendastraße.
 - Ein wesentlicher Beitrag zur Lärminderung in der Silbersteinstraße könnte durch die ordnungspolitische Durchsetzung des bestehenden Lkw-Durchfahrtsverbots erfolgen.
 - Bei der Realisierung der Randbebauung an der Silbersteinstraße muss an der Straßenseite passiver Lärmschutz vorgesehen werden. Das bewertete Luftschalldämmmaß der Außenbauteile muss 50 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und 45 dB für Büroräume betragen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden in den Mischgebieten passive Lärmschutzmaßnahmen für die Straßenfassaden der Gebäude entlang der Silbersteinstraße erforderlich. Da seit Einführung der DIN 4109 und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte eine textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan entbehrlich ist, wird keine diesbezügliche Festsetzung getroffen. Aufgrund der Höhe der Lärmbelastung auf der Silbersteinstraße besteht jedoch ein erhöhtes Lärmschutzbedürfnis, das eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung von Wohnungen in Gebäuden an der Silbersteinstraße erfordert. Daher wird für die dort entstehenden Wohnungen festgesetzt (textliche Festsetzung **Nr. 9**), dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein muss.

Luftschadstoffe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-19a liegt innerhalb des im FNP Berlin dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Daher werden Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen getroffen (textliche Festsetzung **Nr. 8**). Die Beschränkung auf ausgewählte Brennstoffe trägt zur Minderung zusätzlicher Emissionen bei. Die textliche Festsetzung betrifft die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Die Silbersteinstraße zählt zu den am stärksten durch Luftschadstoffe belasteten Straßen Berlins. Um die Belastungen zu verringern, wurde ein Durchfahrtsverbot für Lkw angeordnet, von dem der Anliegerverkehr aber ausgenommen ist.

Durch die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19a wird neuer Verkehr induziert und damit eine zusätzliche Luftbelastung verursacht. Für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurde daher auf der Basis der im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen, -verteilungen usw. eine lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung¹ durchgeführt. Sie erbrachte folgende Ergebnisse:

- Die Vorbelastung der Kfz-bedingten relevanten Spurenstoffe beträgt bei:
 - Stickstoffdioxid NO₂: 29 µg/m³ (Jahresmittelwert), 66 µg/m³ (98-Perzentil),
 - Schwebstaub PM₁₀: 25 µg/m³ (Jahresmittelwert),
 - Benzol: 1,5 µg/m³ (Jahresmittelwert).
- Die Beurteilungsmaßstäbe zum Schutz der menschlichen Gesundheit liegen nach der 22. BImSchV bei folgenden Grenzwerten:
 - Stickstoffdioxid NO₂: 40 µg/m³ (Jahresmittelwert²); 200 µg/m³ (Stundenmittelwert²) – zul. Überschreitungshäufigkeit im Kalenderjahr: 18; 200 µg/m³ (98-Perzentil²),
 - Schwebstaub PM₁₀: 40 µg/m³ (Jahresmittelwert); 50 µg/m³ (Tagesmittelwert) – zul. Überschreitungshäufigkeit im Kalenderjahr: 35,
 - Benzol: 5 µg/m³ (Jahresmittelwert²).

¹ Müller-BBM: "Projekt B-Plan 8-19 Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße Silbersteinstraße – Lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung", Planegg bei München, Mai 2006

² Die Immissionswerte der 1. und 2. Tochterrichtlinie der europäischen Rahmenrichtlinien zur Luftqualität sind mit der 22. BImSchV in nationales Recht überführt worden. Ab dem 01.01.2010 sind die oben angegebenen Grenzwerte einzuhalten.

▪ Prognostizierte Immissionsbelastung:

Betrachtet wird die Immissionssituation Null-Zustand 2008 (ohne Realisierung des B-Plans 8-19a) und Plan-Zustand 2008 (nach Realisierung des B-Plans 8-19a mit Nahversorgungszentrum und Mischgebiet).

Der immissionsseitige Belastungsschwerpunkt im betrachteten Gebiet liegt nicht direkt an dem geplanten Nahversorgungszentrum, sondern für alle Komponenten im Kreuzungsbereich Hermann- / Silbersteinstraße. Dies korreliert mit den Emissionen bzw. Verkehrszahlen und Lkw-Anteilen sowie der Bebauungsstruktur in diesen Bereichen. Die Veränderungen im Plan-Zustand 2008 sind gegenüber dem Null-Zustand 2008 sehr gering und beruhen auf dem im Mittel nur leicht erhöhten Verkehrszahlen im direkten Einzugsbereich des B-Plans 8-19a.

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation im direkten Umfeld der geplanten Vorhaben wurde ein Immissionsort (IO 1) an der Silbersteinstraße in Höhe der Grundschule definiert, an dem neben der flächenhaften Immissionssituation auch konkrete Prognosewerte von Null- und Plan-Zustand gegenüber gestellt werden:

Immissionsort	Null-Zustand bzw. Plan-Zustand	Immissionswerte in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			
		NO ₂ JMW	NO ₂ 98%-Perz	PM ₁₀ JMW	Benzol JMW
IO 1 Silbersteinstraße / Schule	Null 2008	32,1	69,3	26,2	1,54
	Plan 2008	33,9	71,2	27,0	1,59
Grenzwerte		40		40	5

Tab. 7: Prognostizierte Immissionskonzentrationen am Immissionsort IO 1

- Stickstoffdioxid NO₂:

Der Jahresmittelwert großflächig liegt zwischen 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dies betrifft den Null- als auch den Plan-Zustand 2008.

Im Bereich des Belastungsschwerpunkts an der Hermannstraße finden sich auch höhere Konzentrationen bis 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und 45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Eine erkennbare Änderung im Plan-Zustand 2008 ergibt sich im Bereich der Zu- und Ausfahrten des geplanten Nahversorgungszentrums auf der Silbersteinstraße. Die Konzentrationen für den Jahresmittelwert NO₂ steigt an dem Immissionsort IO 1 im Plan-Zustand 2008 um 5,6 % (+ 1,8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Die Konzentration liegt hier bei 33,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit unterhalb des Grenzwertes der 22. BImSchV.

Der 98%-Perzentilwert für NO₂, der zur Beurteilung der kurzfristigen Spitzenbelastung dient, liegt am Immissionsort IO 1 im Bereich bei 71,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Die Kurzzeitbelastung liegt demnach ebenfalls deutlich unterhalb des entsprechenden Beurteilungswertes.

- Schwebstaub PM₁₀:

Der Jahresmittelwert großflächig für PM₁₀ liegt im gesamten Rechengebiet für den Null- als auch den Plan-Zustand 2008 zwischen der Vorbelastung und < 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. An relevanten Immissionsorten liegen die PM₁₀ Werte flächenhaft unter 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und somit deutlich unterhalb des gültigen Grenzwertes. Dies gilt insbesondere auch für den Immissionsort IO 1 mit Werten < 27 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ Gesamtbelastung.

Eine Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes für Schwebstaub PM₁₀ von 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24 h-Mittelwert ist bei den prognostizierten Jahresmittelwerten nicht zu erwarten.

- Benzol:
Die für Benzol ermittelten Jahresmittelwerte sind relativ gering. Die Immissionswerte bewegen sich in einem engen Intervall zwischen Vorbelastungswert und Werten $< 2,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Die höchsten Werte treten wieder am Belastungsschwerpunkt an der Hermannstraße auf. Insgesamt bleiben die ermittelten Benzol-Konzentrationen im gesamten Rechengebiet deutlich unterhalb der aktuellen Beurteilungswerte und weisen am Immissionsort IO 1 mit einem Wert um $1,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nur geringe Belastungen auf.

- Fazit:
Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet ist sowohl für den Null- als auch den Plan-Zustand 2008 durch relativ hohe Vorbelastungswerte für die Komponenten NO_2 und PM_{10} gekennzeichnet. Dies ist sowohl auf den regionalen als auch den urbanen Hintergrund zurückzuführen.
Die im direkten Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums prognostizierte Erhöhung der Verkehrszahlen führt im Plan-Zustand 2008 zu einer Erhöhung der Immissionswerte im Vergleich zum Null-Zustand 2008; die vorhabenbezogene Zusatzbelastung ist jedoch relativ gering.

3.4.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet sind verschiedene Begrünungs- / Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen:

- die Erhaltung der geschlossenen Gehölzkulisse auf der Bahnböschung westlich der Hermannbrücke (textliche Festsetzung **Nr. 6**),
- die Anpflanzung von Laubgehölzen auf der Böschung zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubau im Sondergebiet (textliche Festsetzung **Nr. 7**),
- die Anpflanzung von 15 Bäumen zur Begrünung der Stellplatzanlagen (Regelung im städtebaulichen Vertrag),
- eine extensive Begrünung der Dachflächen (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Bepflanzungen haben eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen aus Sicht der Luftreinhaltung als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb der Baugebiete bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im städtischen Raum Lebensräume, spezielle Nischen und Verbindungsbiotope.

Baumpflanzungen übernehmen wichtige Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt. Auf den Pflanzflächen kann Niederschlagswasser versickern, Bodenfunktionen werden reaktiviert und positive Wirkungen für das Stadtklima (Verdunstung, Frischluftproduktion, Staubfilterung) und den Biotop- und Artenschutz erreicht.

Die Dachbegrünung dient der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und trägt damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Zu weiteren Belangen des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege siehe auch Punkt 2 'Umweltbericht'.

3.4.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Laut der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Schreiben der Versorgungsträger ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Bezüglich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation des zzt. nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossenen Güterbahnhofsgeländes ist jedoch laut des entsprechenden Versorgungsträgers mit einer starken Einschränkung zu rechnen.

Eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung wird im Bebauungsplan jedoch nicht getroffen. Nach § 36a (1) Berliner Wassergesetz (BWG)¹ soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen oder sonstige Belange (Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken, Hervorrufen von Bodenbelastungen) nicht entgegenstehen. Der Grundwasserflurabstand und die Bodenverhältnisse im Plangebiet ermöglichen grundsätzlich eine Versickerung. Da das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschiedliche Versickerungssysteme erlauben und im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Niederschlagswasserbehandlung bzw. -rückhaltung (z.B. Mulden-Rigolen-Entwässerung, extensive Dachbegrünung) auf der Basis eines Außenanlagenplans getroffen werden, wird auf eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung im Bebauungsplan gem. § 36a (3) BWG verzichtet.

3.4.8 Städtebaulicher Vertrag

Durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB sollen konkrete mit dem Vorhaben verbundene Maßnahmen, die parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsverbindlich mit dem Vorhabenträger geregelt werden, fixiert. Dies sind insbesondere:

- Begrenzung der im Einzelnen maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen für Einzelhandelsbetriebe mit Waren mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen,
- Begrünung von Dachflächen,
- Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums,
- die erforderlichen Markierungsmaßnahmen an der Silbersteinstraße im Zusammenhang mit der Grundstückerschließung des Nahversorgungszentrums und die Verbesserung der Beschilderung des Fußgängerüberwegs vor der Silbersteingrundschole,
- Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Gehwegüberfahrten der Ein- und Ausfahrten des Nahversorgungszentrums,
- die Kosten für eine Umprogrammierung der Lichtsignalanlage Hermannstraße / Silbersteinstraße,

¹ Berliner Wassergesetz (BWG) i.d.F. vom 17. Juli 2005 (GVBl. S. 357)

- ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. Bodenaustausch, soweit dies zur Realisierung des Vorhabens erforderlich ist,
- die Integration von Niststätten beim Bau der Gebäude und Außenanlagen zum Ausgleich bzw. Ersatz für die zerstörten Lebensraumstrukturen im Bestand.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 5.2.2007 rechtsverbindlich geschlossen und der Nachtrag bezüglich der Verkaufsflächengrößen für Einzelhandelsbetriebe mit Waren mit zentrenrelevanten Sortimente am 5.10.2007 unterzeichnet, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

3.4.9 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden

3.4.9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19 eine schriftliche Stellungnahme ein.¹

3.4.9.2 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.4.9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19 schriftliche Stellungnahmen von 25 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.²

3.4.9.4 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Bebauungsplan

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Festsetzungen
 - Wegfall der überbaubaren Fläche im Sondergebiet unter und beiderseits neben der Hermannbrücke (5 m-Streifen) sowie westlich der Hermannbrücke
- Textliche Festsetzungen
 - Nr. 1: Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet
 - Nr. 2: Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Non-Food-Waren

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

¹ Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist dem BA-Beschluss Nr. 14/6 vom 17.1.2006 zu entnehmen.

² Die gesamte Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b2 vom 23.5.2006 zu entnehmen.

Umweltbericht

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gemacht:

- eine raumordnerische Umweltprüfung ist für das Plangebiet nicht erfolgt,
- im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden,
- es liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor,
- die Aussagen zu den verkehrlichen Umweltauswirkungen sind nach Vorliegen des Verkehrsgutachtens zu ergänzen,
- auch die Emissionen / Immissionen durch Anlieferverkehr und technischen Anlagen sind gutachterlich zu untersuchen.

Die Hinweise wurden in der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt.

3.4.9.5 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19a schriftliche Stellungnahmen von 23 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein¹

3.4.9.6 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden

Bebauungsplan

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- Zeichnerische Festsetzungen:
 - Ergänzung der Darstellung der planfestgestellten U-Bahn Anlagen, insbesondere der Ausgangsbauwerke der U-Bahn,
 - Ergänzung der Zeichenerklärung zur Bahnlage bezüglich der unter- und der oberirdischen U-Bahnanlagen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Umweltbericht

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Hinweise zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gemacht:

- Es besteht eine Vorbelastung des B-Plangebietes durch Fluglärm des Flughafens Tempelhof.

Der Hinweis wurde in der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt.

¹

Die gesamte Auswertung der Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b2 vom 19.12.2006 zu entnehmen.

Sonstige Änderungen

Aufgrund der fortgeschrittenen Objektplanung, der Vertiefung des Verkehrsgutachtens, vertraglicher Regelungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sowie der nicht wie vorausgesetzt zum Jahresende 2006 erfolgten Entlassung der ehemaligen Bahnfläche des Güterbahnhofs Neukölln aus der Planfeststellung wurden folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

- Zeichnerische Festsetzungen:
 - Festsetzung einer GF anstatt einer GFZ im Sondergebiet,
 - geringfügige Erhöhung der Traufhöhe im Sondergebiet,
 - geringfügige Änderungen der Baugrenzen, insbes. im Bereich der Gebietszufahrten,
 - Verschiebung der Grenze zwischen dem Sonder- und dem Mischgebiet MI1 sowie der Grenze zwischen dem MI1 und MI2,
 - Festsetzung einer reinen Baukörperausweisung statt einer GRZ und GFZ im MI2,
 - Wegfall der Bauweise im MI2,
 - Änderung der Fläche B mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast,
 - Verschiebung der Fläche zum Anpflanzen,
 - Darstellung einer Teilfläche des geplanten Sondergebietes mit der Signatur einer Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung (vgl. TF Nr. 12) und Schraffierung dieser Fläche mit bisher noch gewidmeten Bahnanlagen.
- Textliche Festsetzungen
 - Nr. 2: Aufnahme von Räumen für freie Berufe,
 - Nr. 6: Wegfall der Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen,
 - Nr. 8: Modifizierung bezüglich der Bepflanzung.
 - Nr. 12: Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig.

3.4.9.7 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 8-19a haben 13 Personen Einsicht in die Planung genommen. Schriftlich äußerten sich drei Träger öffentlicher Belange sowie eine Bürgerinitiative und ein Verein.

Die Äußerungen sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

▪ **Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung**

Der Geltungsbereich grenze an die Silberstein-Grundschule. Diese verfüge über ein Kleinspielfeld und eine Sporthalle, somit öffentliche Sportflächen, die auch einer außerschulischen Sportnutzung zur Verfügung ständen. Insofern sei eine förmliche Beteiligung der Abteilung Sport der zuständigen Senatsverwaltung erforderlich.

Aus sportfachlicher Sicht würden folgende Bedenken geltend gemacht:

1. Im Kapitel 1.2.2 'Planerische Ausgangssituation' werde die bislang geplante Schul-Erweiterungsfläche knapp erwähnt. Die Erklärung, sie sei "inzwischen z.T. als überholt anzusehen" (S. 10) sei allerdings nicht nachvollziehbar gemacht und vor allem nicht auf die Belange von Sport resp. Schule bezogen begründet worden.
2. Die Immissionsbelastungen seien zusätzlich auf eine außerschulische Mitnutzung des Schulgrundstücks für Spiel- / Sportzwecke hin zu überprüfen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Im Stadtentwicklungsplan 1995 (StEP I) - Standortkarten 'Öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit Schulen und Sportflächen' - ist das im B-Plan 8-19a gelegene Grundstück Silbersteinstraße 52 für eine Erweiterung der Silberstein-Grundschule und eine Sporthallenplanung mit zwei Hallenteilen vorgesehen.

In der Vergangenheit war es nicht möglich, dieses auch in der BEP Neukölln 1 als Schulerweiterungsfläche dargestellte Grundstück frei zu erwerben, da einerseits der Eigentümer nicht zu einer Veräußerung bereit war, und andererseits ein Um- bzw. Neubau der Schule und der Sporthalle in der Prioritätenliste der Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport nicht an vorrangiger Stelle standen.

Aus städtebaulicher Sicht ist der vorhandene Grundschulstandort, insbesondere seine Erweiterung, nicht optimal, da sich die Schule an der sehr stark befahrenen Silbersteinstraße befindet und damit die Kinder bei Schul- und Sportunterricht Immissionsbelastungen unterschiedlichster Art ausgesetzt sind.

Die Abt. BiSchulKuSport des Bezirksamtes hat mit Schreiben vom 8.3.2007 nochmals mitgeteilt, dass Finanzmittel zur Herrichtung bzw. Ankauf dieses Grundstücks nicht zur Verfügung stehen und auch nicht zu erwarten sind und somit kein Anspruch auf das Grundstück erhoben wird.

Im Rahmen der Infrastrukturplanung im Sanierungsgebiet Wederstraße wurde die Freiflächenplanung in dem in der näheren Umgebung liegenden Block 309 (Bendastraße - Glasower Straße) auch in Hinblick auf die eingeschränkten Bewegungsflächen der Silberstein-Grundschule ausgerichtet. Im Zuge des Ganztagschulprogrammes wird für die Kinder der Silberstein-Grundschule inzwischen die Betreuung im offenen Ganztagsbetrieb in der Kindertagesstätte Glasower Straße verbindlich angeboten und genutzt.

Die B-Planbegründung wird unter Punkt 1.2.2 um die Gründe für die Aufgabe der Erweiterung der Silberstein-Grundschule ergänzt.

Für das östlich an den Geltungsbereich angrenzende Schulgrundstück besteht bereits eine hohe Vorbelastung bei Lärm und Luftschadstoffen (vgl. Begründung Pkt. 3.4.5), u.a. durch den Bahnverkehr auf der Ringbahn und den Straßenverkehr auf der Silbersteinstraße. Die Immissionen durch die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben werden die Situation der Sport- / Freiflächen der Schule kaum verändern. Die Sport- / Freiflächen werden von dem Straßenverkehrslärm durch die Sporthalle und das Schulgebäude abgeschirmt; außerdem nimmt die Lärmbelastung mit zunehmender Entfernung von der Straße ab. Von der Ein- / Ausfahrt des Nahversorgungszentrums gehen mit zunehmendem Abstand von der Silbersteinstraße ebenfalls weniger Lärmemissionen in östlicher Richtung aus, da die Ein- / Ausfahrt dort im Einschnitt (Rampe zum tiefer gelegenen Güterbahnhofs-gelände) verläuft.

▪ SenStadt X OI

Der Fachbereich X OI sei durch die im Planungsbereich befindliche Hermannbrücke betroffen. Die diesbezüglichen Einwendungen im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB seien nur teilweise berücksichtigt worden.

In der Planzeichnung sei die Fläche A zwar mit dem für Brücken nach Handbuch Bauleitplanung vorgesehenen Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit belastet worden, aber

- es fehle die Kreuzsignatur und
- in der textlichen Festsetzung unter Nr. 5 werde für die Flächen A, B und C für den Träger der Straßenbaulast nur ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Das reiche nicht für die mehrfach im Jahr durchzuführenden Bauwerksprüfungen und die Ausführung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen aus. Es fehle die Möglichkeit der Aufgrabung am Widerlager und Pfeiler sowie die Unbebaubarkeit unter der Brücke.

In der Begründung unter Nr. 3.4.9.5 Beteiligung der Behörden sei nach dem Zitat der ersten Stellungnahme von SenStadt X OI folgende Abwägung zu finden:

„Die Anregungen sind bereits berücksichtigt. Inzwischen ist ein Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes in der Vorbereitung. Mit diesem Vertrag werden dem Land Berlin folgende Rechte eingeräumt:

- ein Geh- und Fahrrecht auf der inneren Erschließungsstraße von der Silbersteinstraße zum westlichen Teil des Güterbahnhofsgeländes,
- ein Nutzungsrecht zur Vornahme von Instandsetzungsarbeiten usw. und Aufgrabungen am Brückenbauwerk im Bereich unter und in einem 5 m-Streifen beiderseits neben der Hermannbrücke.

Des Weiteren wird im Vertrag ein grundsätzliches Bauverbot unter und in den 5 m-Streifen beiderseits der Brücke geregelt.“

Die Erfordernisse seien jedoch noch nicht berücksichtigt, da der genannte Vertrag nicht unterzeichnet worden sei. Eine Rückfrage bei der SE Finanzen des BA Neukölln habe ergeben, dass ein Vertragsabschluss mit den im Juni / Juli 2006 schriftlich abgestimmten Formulierungen nicht gesehen werde.

Da die zuvor genannten Rechte dem Land Berlin nicht per Vertrag zugestanden würden, seien sie anderweitig zu sichern. Der B-Plan werde als „Rechtsquelle“ gesehen für:

- ein Geh- und Fahrrecht über das Grundstück (konkret über die innere Erschließungsstraße) zugunsten des Landes Berlin für den Träger der Straßenbaulast der Hermannbrücke,
- ein Mitbenutzungsrecht für die Flächen A, B und C zugunsten des Landes Berlin als Träger der Straßenbaulast der Hermannbrücke zur Vornahme von Bauwerksprüfungs-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten und
- ein Bauverbot unter der Hermannbrücke.

Abwägung: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin Abt. FinWi Grundstückswesen hat einen Vertrag mit dem Eigentümer der Flächen des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes abgeschlossen worden, in welchem dem Land Berlin die von SenStadt X OI angesprochenen Rechte gesichert werden.

Es muss keine Kennzeichnung des Brückenbauwerks durch eine Kreuzsignatur erfolgen. Nicht die gestalterische Ausprägung der Planunterlage, d.h. die Kreuzsignatur, sondern die an der Südgrenze der Brücke endende Stra-

ßenbegrenzungslinie und die Bezeichnung 'Hermannbrücke' kennzeichnen die Brücke als solche eindeutig. Auf die Kreuzsignatur wurde im vorliegenden Fall verzichtet, weil die Planzeichnung aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen (verschiedenen Geh-, Fahr-, Leitungsrechte) und der Darstellung der nachrichtlich übernommenen U-Bahnanlagen nicht mehr lesbar gewesen wäre.

▪ **DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement**

Die Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH (FRI-BLN-11 Pö TÖB-BLN-06-656) vom 5.7.2006 im Rahmen der Behördenbeteiligung behalte weiterhin Gültigkeit und sei zu beachten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die DB Services Immobilien GmbH hat mit der Stellungnahme vom 5.7.2006 einschl. Anlage vom Kundenteam DB Netz vom 3.7.2006 bestätigt, dass Belange, die durch diese vertreten werden, durch den B-Plan nicht betroffen sind, wenn die beigefügten Hinweise berücksichtigt werden. Diese Hinweise sind bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB behandelt worden. Bezüglich der Abwägung haben sich durch die Änderungen der Festsetzungen des B-Plans seit der Beteiligung der Behörden keine Änderungen ergeben. Daher werden die vorgenannten Stellungnahmen und deren Abwägung an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt.

Stellungnahmen von Bürgern und Sonstigen

▪ **Bürgerinitiative Stadtring-Süd (BISS) / Interessengemeinschaft Teltowkanal (IGT)**

1. Es werde sich gegen die geplante Bebauung ausgesprochen, da nach dem Bebauungskonzept (Seite 12) neben Wohnbebauung auch ein Einzelhandelszentrum erstellt werden soll, das entgegen den im B-Plan geäußerten Vorstellungen sehr wohl Kaufkraft aus den angrenzenden Haupt- und Nebenstraßen abziehen werde. Entsprechend werde auch eine Erhöhung des Lkw- und Kfz-Verkehrs mit entsprechender Zunahme der Schall- und Schadstoffbelastungen für dieses Gebiet in Kauf genommen. Diese Planungen seien nicht erforderlich. Die verkehrliche Situation und das zum NN-Anbieter heruntergekommene Nahversorgungszentrum am S-Bhf. Neukölln sollte abschreckend genug sein.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Wohngebiete im Umfeld der Hermannstraße weisen nach einem im Auftrag des Bezirks Neukölln erstellten Einzelhandelsgutachtens¹ ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf. Um dieses Defizit zu decken, wurde in dem Gutachten vorgeschlagen, Flächen für Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage im Bereich der Hermannstraße zu schaffen. Dem entsprechend ist in dem vom Bezirksamt Neukölln als Leitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossenen Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel am S- und U-Bahnhof Hermannstraße ein Flächenpotenzial für Nahversorgung vorgesehen und im Bebauungsplan 8-19a ein Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum' festgesetzt.

¹ FfH - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Lebensmittelmärkte im Bezirk Neukölln – eine Analyse von Flächenbestand, Flächenausstattung und Flächenentwicklung insbesondere bei Lebensmittelmärkten im Bezirk Neukölln", Dezember 2002.

Nach der *Verträglichkeitsanalyse¹* zur Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums ist nach dessen Realisierung mit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet nicht zu rechnen. Laut *Verträglichkeitsanalyse* würde das Nahversorgungszentrum eine Bereicherung der Angebotssituation im Einzugsgebiet entlang der Hermannstraße und eine deutliche Verbesserung der im Einzugsgebiet wohnenden Bevölkerung darstellen; die zzt. stark zersplitterte Angebotssituation würde an einem stark frequentierten Standort gebündelt und somit eine wichtige Magnetfunktion wahrnehmen (vgl. Begründung Pkt. 3.4.1).

Insofern sind die Hinweise bereits berücksichtigt.

2. Das gesamte Areal sollte als Grün- bzw. Erholungsgebiet vorgesehen werden.

Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Realisierung eines Grün- bzw. Erholungsgebietes wird an dieser Stelle im Stadtgebiet nicht verfolgt, da für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums der Standort am südlichen Ende des Ortsteilzentrums Hermannstraße und direkt am S- / U-Bahnhof Hermannstraße, einem Kreuzungspunkt von fünf S-, einer U-Bahn- und vier Buslinien, der von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, besonders geeignet ist. Dagegen ist dieser Standort aufgrund der bestehenden Lärm- und Abgasbelastung (Hauptverkehrsstraße in Hochlage, stark befahrene Bahntrassen) nicht als Grün- bzw. Erholungsgebiet geeignet.

3. Unmittelbar angrenzend an das geplante Bauvorhaben befindet sich eine Grundschule. Die Schüler seien durch den zunehmenden Verkehr gefährdet, auch wenn ggf. der Fußgängerüberweg evtl. durch eine Lichtsignalanlage ersetzt werden sollte.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Das Verkehrsgutachten zum B-Plan² hat ergeben, dass nach Realisierung der Vorhaben im Plangebiet auch während der Zeiten mit dem stärksten Querungsbedarf am Fußgängerüberweg (Schulbeginn / -schluss) die nach den Richtlinien empfohlenen Verkehrsstärken eingehalten werden, und daher aus verkehrstechnischer Sicht keine baulichen Maßnahmen am Fußgängerüberweg notwendig sind. Im Verkehrsgutachten wurde aber empfohlen, die Beschilderung zu verbessern. Dies ist durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gewährleistet (vgl. Begründung Pkt. 3.4.8).

4. Erst habe man vor einigen Jahren die Silbersteinstraße verkehrsmäßig beruhigt, da sie zu den immissionsbelasteten Straßen in Berlin zählt (Messpunkt), trotzdem soll nun wieder Verkehr hineingezogen werden und die Silbersteinstraße neben dem ÖPNV als „gute“ Verkehrsanbindung für die gemeinsame Zu- und Abfahrt der Kfz- und Lkw-Verkehr erhalten, zumal im Bereich des Planungsgebiets die Silbersteinstraße derzeit für Lkw-Verkehr gesperrt sei.

¹ FfH – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums am U- und S-Bahnhof Hermannstraße / Ecke Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln", Berlin, März 2006

² GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Verkehrliche Erschließung Bebauungsplan 8-19 – Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin-Neukölln", Mai 2006

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung der geplanten Vorhaben im Geltungsbereich kann nur über die Silbersteinstraße erfolgen. Eine Erschließung von der Hermannstraße ist insbesondere aufgrund des fehlenden Platzes und der Brückenlage nicht möglich. Eine Erschließung von der Karl-Marx-Straße bzw. der Ringbahnstraße über den östlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofsareals ist zzt. ebenfalls ausgeschlossen; aufgrund fehlender Investoren ist hier weder die Weiterführung des B-Planverfahrens 8-19b noch eine Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die Anordnung des geplanten Nahversorgungszentrums berücksichtigt bereits eine weitgehende Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, denn es ist direkt Kreuzungspunkt von fünf S-, einer U-Bahn- und vier Buslinien und am südlichen Ende des Ortsteilzentrum Hermannstraße geplant, der von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird.

Für die Silbersteinstraße besteht ein Lkw-Durchfahrverbot; es gilt jedoch nicht für den Anliegerverkehr.

5. Die Anlieferzone des Nahversorgungszentrums sei auf gleichem Niveau wie die Silbersteinstraße geplant, so dass die umliegenden Anwohner (auch der neuen Wohnbebauung im geplanten Gebiet) gegenüber der jetzigen Situation stark betroffen sein werden.

Allein die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf den Menschen, dass aufgrund der bestehenden hohen Lärmimmissionen auf der Silbersteinstraße durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr (hier sei vergessen worden, den dort hinzukommende Lkw-Verkehr mit aufzuführen) die Zunahme der Lärmimmissionen „etwas relativiert“ werde, sei geradezu verwerflich. Und dass durch entsprechende Ausrichtung der Aufenthaltsräume in den Wohnungen zur Hofseite die negativen Auswirkungen des Lärms hier auf ein verträgliches Maß begrenzt werden könnten, sei einfach unverständlich.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Silbersteinstraße erreicht die Lärmvorbelastung an den zur Straße orientierten Gebäudeseiten heute bereits 67,5-70,0 dB(A) tags (vgl. Begründung Pkt. 3.4.5).

Die Lärmquellen im Plangebiet verursachen nach der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan¹ eine Zunahme der Immissionen. An der Wohnbebauung auf der Südseite der Silbersteinstraße werden Immissionswerte von bis zu 60,3 dB(A) erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden damit überschritten.

Gemäß TA-Lärm Punkt 7.4 muss bei der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen in Zusammenhang mit dem Betrieb von Anlagen geprüft werden, ob sich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Tag oder in der Nacht rechnerisch um 3 dB(A) erhöht. Der Anstieg nach Realisierung des Nahversorgungszentrums und des Mischgebietes beträgt zwischen 0,2 und 1,3 dB(A). Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Silbersteinstraße fällt die durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr der Vorhaben im Plangebiet verursachte Zunahme der Lärmimmissionen gering aus.

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan 8-19, Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße in Berlin Neukölln", Berlin, Mai 2006

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Mischgebieten im Geltungsbereich sicherzustellen, werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- *passive Lärmschutzmaßnahmen an der Straßenseite der neuen Randbebauung an der Silbersteinstraße,*
- *Ausschluss von Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss,*
- *Ausrichtung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Hofseite.*

Die beiden letztgenannten Maßnahmen sind durch die textlichen Festsetzungen Nrn. 1 und 9 im B-Plan geregelt. Für die erstgenannte Maßnahme wird keine textliche Festsetzung getroffen, da eine solche seit Einführung der DIN 4109 und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte im B-Plan entbehrlich ist.

Der Lkw-Verkehr wurde nicht vergessen, denn der Kfz-Verkehr setzt sich aus Pkw- plus Lkw-Verkehr zusammen.

6. Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund urbaner Vorbelastungen nur mit „gering“ zu bewerten, werde für falsch gehalten, da hier drastische Verschlechterungen zu erwarten seien.
Durch die 5-geschossige Bebauung werde die Belüftung in dem Gebiet deutlich eingeschränkt.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

Nach der lufthygienischen Verträglichkeitsuntersuchung¹ erhöhen sich durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr die verkehrsbedingten Immissionskonzentrationen im Untersuchungsgebiet nur geringfügig (vgl. Begründung Pkt. 3.4.5).

Ein 5-geschossiges Gebäude ist lediglich an der Hermannbrücke vorgesehen. Da es auf dem Geländeneiveau des Güterbahnhofs errichtet werden soll, wird seine Gebäudeoberkante nicht höher liegen, als die Bestandsbebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück Hermannstraße 158. Diese Gebäudehöhe wird durch die im B-Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze fixiert (vgl. Pkt. 3.4.3).

Im Umweltatlas Karte 04.11.2 'Planungshinweise Stadtklima' ist das Güterbahnhofsareal um die Hermannbrücke als Freifläche mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und / oder unbedeutender Kalt- / Frischluftproduktion dargestellt. Der Planungshinweis besagt, dass hier eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung besteht und eine maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, möglich ist. Diese Beurteilung berücksichtigt, dass sich die Bahnflächen in einem Einschnitt erheblich unter dem Geländeneiveau der angrenzenden Baugebiete befinden. Die dort entstehende bzw. im Sinne eines Austauschs zugeführte Kaltluft kann aufgrund der Geländeformation nicht in die angrenzenden Baugebiete hineinwirken; eine entlastende Wirkung ist daher als sehr gering einzuschätzen.

7. Dass das Ortsbild entlang der „öden“ Bahnanlagen aufgewertet wird, werde angezweifelt, da durch die zunehmenden Lärm- und Schadstoffimmissionen des geplanten Nahverkaufszentrum auch die Bewohner der gegenüberliegenden Siegfriedstraße zusätzlich zu den Geräuschen der Bahn belastet werden.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

Anzumerken ist, dass Lärm- und Schadstoffimmissionen sich nicht auf das Ortsbild auswirken.

¹ Müller-BBM: "Projekt B-Plan 8-19 Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße Silbersteinstraße – Lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung", Planegg bei München, Mai 2006

Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgehend vom geplanten Nahverkaufszentrum werden die ca. 60 m entfernte, jenseits der Ringbahn befindliche Wohnbebauung an der Siegfriedstraße nicht erhöhen, da

- hier durch den Bahnverkehr auf der Ringbahn und den Straßenverkehr auf der Hermannstraße bereits eine sehr hohe Vorbelastung bei Luftschadstoffen und Lärm besteht (vgl. Umweltatlas Karten 03.11, 07.02 und 07.04),
- durch die geplante Bebauung ein Großteil der Immissionen von der Siegfriedstraße abgeschirmt wird (z.B. Anlieferzone),
- Nutzungen, von denen Emissionen in Richtung Siegfriedstraße ausgehen können (z.B. ebenerdige Stellplatzanlagen), sich auf dem Geländeniveau des Güterbahnhofsareals befinden, so dass eine Schallausbreitung in die höher gelegenen Wohngebiete an der Siegfriedstraße stark begrenzt ist.

8. Der Verlust der jetzt dort befindlichen privaten Kleingarten-Idylle und der begrünten Bahnböschung könne durch ein paar nachzupflanzende Bäume und Sträucher nicht aufgewogen werden. Die „leichte Zunahme der Versiegelung“ durch die geplante Bebauung könne durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen in keinem Fall vor Ort kompensiert werden, und andern Orts hätten die Anwohner recht wenig davon. Von einer Erhöhung des Vegetationsanteils im Verhältnis zum Bestand insgesamt und damit die Lebensqualität für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt könne unter den dann gegebenen Umständen nicht gesprochen werden.

Es werde sogar im Text bestätigt, dass trotz Integration von Nisthilfen beim Bau der Gebäude sowie in den Grünflächen mit einem Verlust der natürlichen Lebensstätten von im Gebiet ansässigen Tierarten gerechnet wird. Dies sei eine unlogische planerische Entscheidung.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des B-Planes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." In der Begründung ist unter Punkt 2.2.2.2 dargelegt, warum im vorliegenden Fall das vorhandene Planungsrecht als Grundlage für die Eingriffsbewertung anzusetzen ist. Der Vergleich des geltenden und des künftigen Planungsrechts zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ein Ausgleich gem. § 1a BauGB nicht erforderlich ist. D.h. es besteht kein Kompensationsbedarf, weder für eine Zunahme der Versiegelung im Bereich der bisherigen Kleingartenanlage noch für den Wegfall von Gehölzen im Bereich der Bahnböschung.

Dessen ungeachtet sind im B-Plan verschiedene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen - Begrünung von Dachflächen, von Außenanlagen, insbes. Stellplatzanlagen (Regelung im städtebaulichen Vertrag) und die Neupflanzung von Gehölzen im bisherigen Böschungsbereich (textliche Festsetzung **Nr. 7**) -, die den Vegetationsanteil im Geltungsbereich im Verhältnis zum Bestand kaum verändern.

Bezüglich des Verlustes der vorhandenen Lebensstätten ist es vielmehr so, dass aufgrund des zu erwartenden Verlustes im Gebiet die Integration von Niststätten festgelegt und ihr Einbau somit gesichert wird. Dies dient der Minderung bzw. dem Ausgleich von Beeinträchtigungen gem. § 42 (1) BNatSchG geschützter Biotop- oder Arten, für deren Beseitigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung gem. § 62 BNatSchG beantragt werden muss.

9. Dass hier ein begründeter Einzelfall für ein geplantes „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit einer Fläche von ca. 1,3 ha vorliegen soll, sei nicht nur nicht nachgewiesen sondern entbehre jeder Grundlage. Alternativ sollten die Karl-Marx-Straße und Hermannstraße verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich und damit für Kunden und Geschäftsleute interessanter hergerichtet werden, wie es in der Wilmersdorfer Straße praktiziert werde.

Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Richtig zu stellen ist, dass unter Punkt 1.2.2 der Begründung die Gründe dargelegt sind, die es im vorliegenden (Einzel-)Fall ermöglichen, ein Sonstiges Sondergebiet aus der künftigen Darstellung M2 des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Unter Punkt 3.4.1 ist dargelegt, dass die Wohngebiete im Umfeld der Hermannstraße ein Defizit im Bereich der Nahversorgung aufweisen, dem durch die Schaffung eines Flächenpotenzials für Nahversorgung am S- und U-Bahnhof Hermannstraße begegnet werden soll, was auch Eingang in den Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel gefunden hat. Dem entsprechend ist im Bebauungsplan 8-19a ein Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum' festgesetzt (vgl. auch Abwägung zu Nr. 1 der Stellungnahme der BISS / IGT).

▪ **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (gleichzeitig für die Mitgliedsverbände)**

1. Vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und untersucht werden müssen (siehe Schreiben SenStadt II C vom 11.7.2005 und Hinweis von I E an alle Stadtplanungsämter). Werde dem nicht nachgekommen, könne ein B-Plan-Verfahren allein dadurch schon gekippt werden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden geprüft; eine entsprechende Untersuchung wurde durch einen Fachgutachter durchgeführt¹. Die Ergebnisse sind in der Begründung unter Punkt 2.2.1 des Umweltberichts wiedergegeben.

2. Eine Begehung sei zur Bewertung der Fauna nicht ausreichend. Es müssten mehrfache Begehungen und Untersuchungen in den Monaten März / April bis August / September stattfinden. Hierbei müsse speziell auch das Vorkommen von Fledermäusen, Kleinsäugern, Käfern, Libellen, Schmetterlingen und Reptilien untersucht werden.

Im Fachgutachten werde angegeben, dass ein Großteil des Gebietes (z.B. Kleingartenanlage) nicht intensiv begangen werden konnte. Dies wäre aber notwendig, da Rote Liste Arten und Arten der Vorwarnliste angetroffen / erkannt wurden. Kleingartenanlagen seien dabei günstig für Vögel (Sträucher und Nistkästen), und Fledermäuse fänden in älteren Lauben Quartiermöglichkeiten und Unterschlupf.

Bei einem Nachweis von gefährdeten und geschützten Tierarten ergäben sich spezifische Ausgleichsmaßnahmen.

¹ Jens Scharon: "Einschätzung der Lebensraumfunktion der Flächen der Bebauungsplanentwürfe 8-19a und 8-19b - Güterbahnhof Neukölln – für Fledermäuse und Vögel", Berlin, Mai 2006

Abwägung: Wird zu Kenntnis genommen.

SenStadt Abt. I E 223 hat mit Schreiben vom 1.6.2005 die Naturferne des Plangebietes bestätigt, aber darauf hingewiesen, dass trotzdem das Vorkommen von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten, von Fledermausquartieren sowie von Baumhöhlen nicht auszuschließen ist. Aufgrund des Hinweises der Fachbehörde wurde das Plangebiet bezüglich des Vorkommens von Niststätten der angegebenen Tierarten von einem Gutachter untersucht. Des Weiteren wurden die nördlich angrenzenden Freiflächen auf das Vorhandensein von Sandflächen für erdbewohnende Insekten und Lebensräumen für die Zauneidechse hin betrachtet. Aufgrund der bescheinigten Naturferne wurde auf die Untersuchung weiterer Tierarten verzichtet.

Vom Gutachter wurden einige besonders geschützte Brutvogelarten im Geltungsbereich kartiert. Zum Ersatz für diese im Geltungsbereich durch die geplanten Vorhaben zerstörten Lebensraumstrukturen ist im städtebaulichen Vertrag die Integration von Niststätten beim Bau der Gebäude und Außenanlagen festgeschrieben (vgl. Pkt. 3.4.8). Indirekt werden zusätzlich weitere Ersatzlebensräume geschaffen, die insbesondere durch die Dachbegrünung entstehen (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

3. Bei einer noch vorzunehmenden Biotopkartierung müsse das Augenmerk auf ggf. vorkommende streng geschützte Pflanzenarten gerichtet werden.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Es ist eine Begehung durchgeführt worden. Geschützte Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht kartiert. Daher ist eine Biotopkartierung als für nicht erforderlich befunden worden.

4. Es sei keine Baumkartierung gemacht worden. Diese sei nötig, um beurteilen zu können, ob ein Ausgleich für eventuell vorkommende geschützte Bäume vorgenommen werden müsse, denn laut B-Plan müssten einige Bäume gefällt werden. In welchem Umfang dies geschehen soll, werde nicht erwähnt. Die Aussage, dass kein Ausgleich notwendig sei, lasse sich so nicht beurteilen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Baumkartierung ist nicht erforderlich, denn wenn gem. Baumschutzverordnung geschützte Bäume für Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Fällgenehmigungen zu beantragen. Für gefällte Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen bzw. ist ein Geldbetrag zum Zwecke der Pflanzung neuer Bäume zu entrichten.

Im Geltungsbereich des B-Plans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nur wenige Baumfällungen erforderlich. Im Plangebiet ist jedoch die Pflanzung neuer Bäume vorgesehen, die durch Regelungen in städtebaulichen Vertrag (Bepflanzung der Außenanlagen wie Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen) gesichert werden.

6. Es werde von einem sehr hohen Versiegelungsgrad des ehemaligen Güterbahngeländes gesprochen. Dies sei zweifelhaft und müsste präzisiert werden. Die genannte „Versiegelung“ bestehe größtenteils aus Schotterflächen und Pflaster, d.h. die Auswirkung auf den Naturhaushalt sei mäßig bis gering. Ein breiter ruderaler Rasenstreifen befände sich zwischen Zufahrten und Böschung. Auch im Pflasterbereich habe sich Vegetation gebildet.

Auch bei hohem anthropogenem Einfluss würden vegetationsarme Flächen / Schotterflächen ein hohes Potential an Artenvielfalt bieten. Eine genaue Aussage über die Zusammensetzung der Arten erfordere eine differenzierte Vegetationskartierung.

Gerade Bahnböschungen und eingrenzende Bereiche würden dabei ganz eigene Biotope bilden und hätten eine relativ große Bedeutung für Brutvögel und zur Nahrungssuche. Hier seien der beobachtete streng geschützte Turmfalke sowie Fledermäuse zu nennen.

D.h. insgesamt erfolge auf jeden Fall eine höhere Versiegelung des B-Plan-Gebietes, die dann einen entsprechenden Ausgleich erfordere.

Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Begehung vor Ort hat das Vorkommen schützenswerter, wertvoller Vegetationsbestände nicht bestätigt, daher ist eine differenzierte Vegetationskartierung nicht erforderlich. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind Punkt. 2.2.1 der Begründung zu entnehmen.

Die Neuversiegelung ist im vorliegenden Fall aus planungsrechtlicher Sicht nicht dem Bestand gegenüberzustellen; als Ausgangslage ist das geltende Planungsrecht zugrunde zu legen. Dies wird in der Begründung erläutert und ist als Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt worden. Aufgrund der planungsrechtlichen Lage stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Kompensationserfordernis entsteht nicht.

7. Das LaPro nenne dieses Gebiet als Durchlüftungszone und bezeichne die Bahntrasse als Luftaustauschbahn für die östlichen Wohnbereiche.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Zu der Funktion der Bahntrasse als Luftaustauschbahn vgl. Abwägung zu Nr. 6 der Stellungnahme der BISS / IGT.

8. Laut LaPro sei hier ein Vorranggebiet Luftreinhaltung; gefordert werde dabei: Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils. Die Bahnböschung habe dabei als Verbindungsbiotop besondere Bedeutung.

Abwägung: Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Der Emissionsminderung dient die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8) sowie die Anordnung des geplanten Nahversorgungszentrum an einem ÖPNV-Knotenpunkt und am südlichen Ende des Ortsteilzentrum Hermannstraße, womit die Zunahme des Kfz-Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen begrenzt wird.

Wenn man dem Planungsziel des B-Plans 8-19a folgt – Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Wohngebiete im Umfeld der Hermannstraße (vgl. Begründung Pkt. 3.2) - ist der Erhalt der Freiflächen (hier vor allem Kleingartenanlage) nicht möglich. Der Erhöhung des Vegetationsanteils dienen jedoch die extensive Dachbegrünung, die Bepflanzung der Außenanlagen (Regelungen im städtebaulichen Vertrag) sowie der Fläche zu Anpflanzen (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die besondere Bedeutung der Bahnböschung ist durch die Festsetzung zur Erhaltung der prägenden Gehölzbestände westlich der Hermannstraße berücksichtigt worden (textliche Festsetzung Nr. 6).

9. Ein Defizit für die Versorgung des täglichen Bedarfs und somit die Notwendigkeit eines Nahversorgungszentrums müsse hier bezweifelt werden, da sich im untersuchten Einzugsbereich mehrere Versorger befänden. Bei einer Konzentration auf dieses Gebiet würden vermutlich die jetzt Ansässigen zum größten Teil schließen.

Abwägung: Siehe Abwägung zu Nr. 1 der Stellungnahme von der BISS / IGT

10. Der Verkehr in der schmalen und relativ ruhigen Silbersteinstraße würde durch Pkw und Lkw-Anlieferverkehr stark zunehmen. Dies sei der Entlastung der Silberstein-

straße und der Minderung der Schadstoffbelastung kontraproduktiv. Eine hohe Schadstoff-Vorbelastung anzuführen, um neue Belastungen zu rechtfertigen, sei ein eigenartiges Argument.

Es sei doch verkehrspolitisch eher sinnvoll und laut Luftreinhalteplan gefordert, den Verkehr vorrangig auf die Schiene und nicht wie geplant mit Lkw zusätzlich auf die Straße zu bringen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anordnung des geplanten Nahversorgungszentrums berücksichtigt eine weitgehende Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und damit auch der verkehrsbedingten Luftschadstoffe, denn es ist direkt am S- / U-Bahnhof Hermannstraße geplant, einem Kreuzungspunkt von fünf S-, einer U-Bahn- und vier Buslinien und am südlichen Ende des Ortsteilzentrum Hermannstraße, der von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird.

Nach der lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung¹ sind die wesentlichen Beiträge der Gesamtbelastung der lufthygienischen Situation im Geltungsbereich auf die Summe aus regionaler und urbaner Vorbelastung zurückzuführen; durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr erhöhen sich die verkehrsbedingten Immissionskonzentrationen nur geringfügig. Die Konzentrationen liegen bei allen Komponenten der verkehrsbedingten Luftschadstoffe auch künftig unterhalb des Grenzwertes der 22. BImSchV (vgl. Punkt 3.4.5).

Laut des Verkehrsgutachtens zum B-Plan ist durch die geplanten Vorhaben im Geltungsbereich auch nur mit einem geringen Lkw-Aufkommen von 25 Lkw / Tag zu rechnen.

11. Der Umweltatlas bescheinige der Silbersteinstraße im Planungshinweis Stadtklima eine „sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und postuliert: keine weitere Verdichtung, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung, usw.“.

Das Leitbild für den Stadtumbau in Neukölln-Südring formuliere dabei u.a. „ein überörtliches, grünes Netz mit Verbindungsfunktion“ und „Grüne Freiräume“. Obwohl dies gerade hier sinnvoll wäre, werde dem aber keine Rechnung getragen.

Neben der Stärkung von Gewerbe und Dienstleistungen wäre das gerade in einem dicht bebauten Gebiet wichtig. Ein Bezirk wie Neukölln ist zur Erhöhung der Lebensqualität auf Grünflächen und Grünzüge angewiesen.

Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des B-Plans 8-19a befindet sich nicht innerhalb des festgelegten Stadtumbaugebietes Neukölln-Südring, das Leitbild hat somit keine Relevanz für den vorliegenden B-Plan.

Bezüglich des Erhalts bzw. der Entwicklung von Grünflächen im Plangebiet siehe Abwägung zu Nr. 2 der Stellungnahme von der BISS / IGT.

¹

Müller-BBM: „Projekt B-Plan 8-19 Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße Silbersteinstraße – Lufthygienische Verträglichkeitsuntersuchung“, Planegg bei München, Mai 2006

12. Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Niederschlagsversickerung wären als textliche Festsetzung im B-Plan 8-19a wünschenswert, desgleichen der Einbau von Niststätten / Nistmöglichkeiten am Gebäude, da diese wirksamer und für jedermann nachprüfbar seien, im Gegensatz zum städtebaulichen Vertrag. Dach- und Fassadenbegrünungen seien zur Kompensation besonders geeignet. Hier werde eine Nachbesserung der Festsetzungen gefordert.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Sicherung der Dachbegrünung, der Niederschlagsversickerung sowie des Einbaus von Niststätten / Nistmöglichkeiten erfolgt im vorliegenden Fall über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser ist mit den Vorhabenträgern rechtsverbindlich am 5.2.2007 geschlossen worden, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

Durch einen städtebaulichen Vertrag sind teilweise konkretere und weitergehendere Regelungen gegenüber einem Vorhabenträger möglich als durch Festsetzungen im B-Plan, z.B. Umsetzung innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

Die im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen zwischen dem Bezirksamt und dem Investor / Bauherrn sind der vorliegenden B-Planbegründung zu entnehmen (vgl. Punkte 2.1.5 und 3.4.8). Somit sind auch jene Maßnahmen, die nicht über textliche Festsetzungen im B-Plan geregelt werden, für jedermann nachvollziehbar und nachprüfbar.

Festsetzungen bzw. Regelungen zur Fassadenbegrünung werden nicht getroffen; der Investor für das Nahversorgungszentrum erwägt jedoch selbst eine Begrünung der der Bahn zugewandten Fassade des Nahversorgungszentrums (als Schutzmaßnahme vor Graffiti).

Aufgrund der planungsrechtlichen Lage stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Ein Kompensationserfordernis entsteht nicht.

3.4.9.8 Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bezüglich der Gründe für die Aufgabe der Erweiterung der Silberstein-Grundschule ergänzt.

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-19a.

3.4.9.9 Rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Nach rechtlicher Prüfung des angezeigten Bebauungsplans 8-19a hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Schreiben vom 2.8.2007 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Plan 8-19a zu beanstanden sei und noch nicht festgesetzt werden könne. Es bestände folgender Überarbeitungsbedarf:

- Zeichnerische Festsetzungen
 1. Wegfall der Bauweise im Sondergebiet,
 2. Wegfall der Signatur einer Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung,
 3. Kennzeichnung der Hermannbrücke durch Kreuzsignatur,
- Planunterlage
 4. Ergänzung der Bezugshöhe für das ehemalige Güterbahnhofsgelände in der Planunterlage,
- Textliche Festsetzungen
 5. Nr. 2: Differenzierung der textlichen Festsetzung und nähere Bestimmung der sonstigen Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art,
 6. Nr. 12: Wegfall der textlichen Festsetzung zur aufschiebend bedingten Nutzung,
- Begründung

Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der o.a. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bezüglich folgender Punkte:

 7. Punkt I 3.4.2: Darlegung der Wahrung des Gebietscharakters im Mischgebiet trotz des Ausschlusses von Wohnen im 1. und 2. Vollgeschoss durch die textliche Festsetzung Nr. 1,
 8. Angabe von Kaufkraftabfluss statt Kaufkraftbindung zur Beurteilung der Zentrenverträglichkeit sowie Belegung der Aussage des Nichteintretens existentieller Auswirkungen auf einzelne Anbieter im Einzugsgebiet,
 9. Punkt I 2.2.1: Ergänzung der Abwägung zu den im Bodenbelastungskataster verzeichneten Altlastenverdachtsflächen und Darlegung der Vereinbarkeit der Altlastenverdachtsfläche Nr. 2575, zu der keine Bodenuntersuchungsergebnisse vorliegen, mit den Festsetzungen des B-Plans,
 10. Punkt I 3.4.4: Darlegung, dass die Festsetzung des Sondergebietes der Zweckbestimmung der planfestgestellten U-Bahnzu- und Abgänge nicht entgegen steht; Ergänzung der Aussagen zum Abschluss der Vertrages mit der BVG betr. Nutzungsüberlassung,
 11. Punkte I 1.1 ff, S. 3, 41 und 56: Aktualisierung der Aussagen zum Freistellungsbescheid,
 12. Seite 67 Aktualisierung der Aussagen zum BVV-Beschluss,
 13. Punkt I 1.2.2, S. 6: Ergänzung der fehlenden Daten zur FNP-Auslegung, Aktualisierung der Aussagen zur letzten FNP-Änderung, Aufnahme eines Hinweises auf die Planfeststellung und den Freistellungsbescheid sowie die aufzuhebenden f.f. Straßen- und Baufluchtlinien,
 14. Punkt II 2.3, S. 25: Darlegung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Plangebiet,
 15. Punkt II 3.4.3, S. 35, 36: Aktualisierung des Hinweises auf die neue Bauordnung,
 16. Punkt II 3.4.3, S. 36: Darlegung der besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO sowie ausgleichende Maßnahmen.

Den Überarbeitungshinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C unter den Nrn. 1-4 und 6-7 und 9-16 wurde gefolgt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichts wurden entsprechend geändert.

Dem Hinweis Nr. 5 bezüglich einer Differenzierung und näheren Bestimmung der sonstigen Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art wurde dahingehend gefolgt, dass eine Begrenzung der im Einzelnen maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen für Einzelhandelsbetriebe mit Waren mit zentrenrelevanten Sortimenten in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger des Nahversorgungszentrums aufgenommen wurde.

Der Hinweis Nr. 8 bezüglich der Angabe von Kaufkraftabfluss sowie Belegung der Aussage des Nichteintretens existentieller Auswirkungen auf einzelne Anbieter im Einzugsgebiet, wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Aus Kapitel 4. des FfH-Gutachtens vom März 2006 geht eindeutig hervor, dass ein Kaufkraftabfluss im Einzugsgebiet, also der Hermannstraße und der umliegenden Geschäfte nicht stattfindet, sondern im Gegenteil mehr Kaufkraft durch das neue Vorhaben im Einzugsgebiet gebunden wird.

Die Frage, ob einzelne im Einzugsgebiet ansässige Geschäfte geschwächt werden, ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nicht zu prüfen; die Prüfung muss sich auf die bestehenden Zentren bzw. auf das Einzugsgebiet beziehen. Diese Prüfung hat im vorliegenden Fall für die bestehenden Zentren keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ergeben und für das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Stärkung durch Angebotsbündelung und damit Kaufkraftzufluss ergeben.

In Kapitel 6.2 sind die Zentren beschrieben, für die zu prüfen ist, ob durch das neue Vorhaben ein schädlicher Kaufkraftabfluss stattfindet. Dies ist laut der Ergebnisse des Gutachtens nicht der Fall, siehe Zusammenfassung S. 30.

Die oben aufgeführten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans machen gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Da die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den jeweiligen Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt.

3.4.9.10 Eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine schriftliche und eine telefonische Stellungnahme. In beiden wurden keine Anregungen oder Hinweise geäußert; die Stellungnahme vom bezirklichen Umweltamt beinhaltet nur redaktionelle Umformulierungen der Begründung. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

3.4.9.11 Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung geäußerten Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-19a.

4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Mit Realisierung der Planung werden im Plangebiet Arbeitsplätze entstehen, die zzt. jedoch noch nicht zu beziffern sind.

Bezüglich der durch das geplante Vorhaben induzierten Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse vgl. Punkt 3.4.5.

4.2 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch den städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass der Investor sämtliche Kosten für jene Umbau- / Markierungsmaßnahmen an den Straßen trägt, die für die Erstellung der Erschließung des Nahversorgungszentrums erforderlich sind.

4.3 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

keine

5 VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht (Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-19 und Reduzierung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanentwürfe XIV-B5 und XIV-B4a) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 4.5.2005 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

Stellungnahmen der o.a. Verwaltungen zur Mitteilung der Planungsabsicht

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 9.6.2005)
 - Das Plangebiet befinde sich im Siedlungsbereich und im Innenstadtentlastungsbereich (Handlungsschwerpunkt gem. Ziel 5.2) des LEP eV, mit seinem östlichen Bereich innerhalb des Ziels 4.2.4 LEP eV festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten städtischen Zentrums Karl-Marx-Straße (Neukölln).¹
 - Der Entwurf des B-Plans unterstütze Ziel 1.0.1 LEP eV.²
 - Für die abschließende Beurteilung der Vereinbarkeit des B-Planentwurfs mit den Zielen der Raumordnung würden eine Konkretisierung der angestrebten Einzelhandelsnutzung und eine Auswirkungsanalyse benötigt.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B (Schreiben vom 2.6.2005)
 - Die geplanten Festsetzungen seien aus den derzeitigen Darstellungen des FNP nicht entwickelbar. Die geplanten Festsetzungen widersprüchen den bisherigen regionalplanerischen Festlegungen des FNP an dieser Stelle (Bahnfläche). Eine FNP-Änderung werde vorbereitet, die die Umnutzung von Teilen der Bahnflächen zum Ziel hat. Auf einer solchen Grundlage beständen gegen die Planung von Gewerbe- und Kerngebiet (für den östlichen Teil) keine Bedenken. Problematisch sei jedoch die beabsichtigte Festsetzung von großflächigem Einzelhandel auf dem westlichen Teil. Ein Nahversorgungsbereich sei für diesen Standort sicherlich angemessen, aber der angestrebte Umfang an zentrenrelevantem Einzelhandel gehe weit darüber hinaus (Gefährdung insbes. des Ortsteilzentrums Hermannstraße) und so nicht zustimmungsfähig. Die Planung sei entsprechend zu überarbeiten.
Von SenStadt I A 32 wurde Folgendes ergänzt:
 - * Die Stadtentwicklungspläne zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung hätten das ehemalige Stadtteilzentrum Hermannstraße zu einem Ortsteilzentrum herabgestuft. Zusätzliche Nahversorgungsnutzungen im Bereich des S-Bahnhofs Hermannstraße sollten lediglich ergänzenden Charakter für das vorhandene OTZ Hermannstraße haben.
 - * Das OTZ Hermannstraße habe gegenwärtig einen Verkaufsflächenbestand von ca. 4.500 m² VK. Mit der geplanten Entwicklung am S-Bahnhof Hermannstraße würde dort fast ein dreimal so großer Verkaufsflächenumfang realisiert werden: 18.000 m² Geschossfläche, was nach fachlich üblicher Umrechnung für den Lebensmitteleinzelhandel min. 13.000-14.000 m² Verkaufsfläche ergebe. Dies sei überdimensioniert.

¹ Ziel 4.2.4 LEP eV: Nennung des Innenstadtentlastungsbereichs und Auflistung der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren in Berlin
Ziel 1.1 FNP Berlin: Erhalt, Ausbau und Entwicklung städtischer Zentren sowie ihre Weiterentwicklung zu integrierten Standorten, vorrangig für Kultur, Dienstleistung, Einzelhandel und Freizeit

² Ziel 1.0.1 LEP eV: Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmögliche Beplanung brachgefallener Bauflächen

- Das B-Planverfahren sei nach § 7 Abs. 1 AGBauGB zu führen, da zzt. weder eine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur des FNP noch des Güterverkehrs (übergeordnete Verkehrsanlagen) auszuschließen sei.
- Auf dem Gelände des Güterbahnhofs Neukölln würden u.a. durch die Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn und die Industriebahngesellschaft weiterhin Eisenbahnbetriebsaufgaben wahrgenommen. Auf den dafür notwendigen Flächen könne einer Umnutzung nicht zugestimmt werden. Die Abgrenzung des B-Plans sei so vorzunehmen, dass diese Güterverkehrsfunktionen auch künftig gewährleistet sind.

Von SenStadt VII A 21 wurde Folgendes ergänzt:

- * Die Bezeichnung "ehemaliger Güterbahnhof Neukölln" sei nicht zutreffend, da dies eine Entlassung des Standortes aus der fachplanungsrechtlichen Hoheit der Bahnnutzung voraussetzen würde, und dass nur die Areale des Güterbahnhofes eine Nutzungsänderung erfahren könnten, die betrieblich nach Abstimmungen mit den Eisenbahnverkehrsunternehmen nicht mehr erforderlich sind.

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 1.11.2005 (Vorlage Nr. 206/05) über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-19 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818,1824) im Amtsblatt für Berlin vom 25.11.2005 auf Seite 4413 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 5.12.2005 bis einschließlich 16.12.2005 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 17.1.2006 vom Bezirksamt beschlossen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Benachrichtigung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 1.12.2005.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-19 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Teilung des Geltungsbereichs

Am 21.2.2006 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin - Vorlage Nr. 37/06¹ - die Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplanentwurfs 8-19 in die Bereiche 8-19a (westlicher Teil des ehem. Güterbahnhofsgeländes bis zur Verlängerung der Westgrenze des Grundstücks Silbersteinstraße 42 sowie die Grundstücke Silbersteinstraße 52/60) und 8-19b (östlicher Teil des ehem. Güterbahnhofsgeländes sowie das Grundstück Karl-Marx-Straße 234) beschlossen.

¹

Abl. vom 10.3.2006, S. 887

Beteiligung der Behörden

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 8.6.2006.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C und der Vorhabenträger wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Auswertungsvermerks vom 19.12.2006 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-19a ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-19a fand in der Zeit vom 22.1.2007 bis einschließlich 22.2.2007 statt und wurde am 12.1.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 auf Seite 73 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.1.2007 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Beschlussfassung über den Bebauungsplan und das Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Seitens der BVV wurde der Bebauungsplan XIV-19a sowie das Ergebnis, das sich aus der Auswertung / Abwägung der öffentlichen Auslegung ergab, am 23.05.2007 (Drs. Nr. 0310/XVIII) beschlossen. Das Ergebnis der Auswertung / Abwägung hat zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs geführt (vgl. Punkt 3.4.9.7 und 3.4.9.8).

Freistellungsbescheid für die Bahnflächen des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln

Am 25.4.2007 wurde vom Eisenbahnbundesamt die Freistellung für die Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-19a erteilt.

Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C angezeigt.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C im Schreiben vom 2.8.2007 geäußerten Beanstandungen erforderten eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Dadurch ergab sich ein Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und das Erfordernis eines erneuten BVV-Beschlusses.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt, da durch die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eingeschränkter Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-19a erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2007. Die Stellungnahmen, die ausschließlich zu den geänderten oder ergänzten Teilen erfolgen sollten, konnten bis zum 30.11.2007 abgegeben werden.

Erneute Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wird der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B erneut angezeigt.

Nach rechtlicher Überprüfung des Bebauungsplans 8-19a von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C vom 23. Mai 2008 wurden keine weiteren Beanstandungen erhoben.

Die redaktionellen Hinweise wurden beachtet.

Festsetzung

Das Bezirksamt setzt den Bebauungsplan 8-19a gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung fest.

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch**
(BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches**
(AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den 3.6.2008
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Thomas Blesing
Bezirksstadtrat

Wolfgang Borowski
Leiter des Amtes für Planen
Bauordnung und Vermessung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-19a)

1. In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig; Wohnungen sind im 1. und 2. Vollgeschoss nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 Nr. 2 und BauNVO)

2. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.

Zulässig sind insgesamt höchstens 4.500 m² Verkaufsflächen für folgende Betriebe:

- Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art,
 - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren und
 - Hauptrichtung medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel sowie Apotheken,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.300 m².

Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 und 16 BauNVO)

3. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudeoberkante über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Flächen B und C sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in einer Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer geschlossenen Gehölzkulisse erhalten bleibt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist ein Strauch oder Bodendecker je 1 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

9. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Silbersteinstraße ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

(§ 8 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

PFLANZLISTE

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten dieser der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 12.12.2006 empfohlen.

EMPFOHLENE BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

EMPFOHLENE STRÄUCHER

Acer campestre	Feldahorn
Clematis vitalba	gemeine Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	gemeine Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	gemeiner Efeu
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	fünfblättrige Zaunrebe
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgierkreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan 8-19a

- Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße -

Der Bebauungsplan 8-19a tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.6.2008 in Kraft. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden

- eine Umweltprüfung sowie
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1,
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2,
- eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 durchgeführt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte über die unten aufgeführten Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag:

- Anordnung des Nahversorgungszentrums direkt am S- / U-Bahnhof Hermannstraße und am südlichen Ende des Ortsteilzentrums Hermannstraße (Begrenzung der Zunahme des Kfz-Verkehrs),
- Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Mischgebieten,
- Ausschluss von Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss in den Mischgebieten und Ausrichtung eines Teils der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur straßenabgewandten Gebäudeseite,
- Erhalt eines Teils der prägenden Gehölzbestände entlang der Bahnböschung,
- Baum-, Strauchpflanzungen, Begrünung von Stellplatzanlagen,
- Begrünung von Dachflächen,
- Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen,
- Versickerung des Niederschlagswassers im Sondergebiet,
- ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. Bodenaustausch, soweit dies zur Realisierung der Vorhaben erforderlich ist,
- Unterbringung des Großteils der Stellplätze (Nahversorgungszentrum) im Gebäude bzw. auf der Ebene des Güterbahnhofsgeländes unterhalb des Niveaus der umgebenden Bestandsbebauung,
- verkehrstechnische Maßnahmen, z.B. die Umprogrammierung der Lichtsignalanlage Hermann- / Silbersteinstraße, Halteverbote und Ummarkierungsmaßnahmen in der Silbersteinstraße an den Ein- / Ausfahrten,
- Zur-Verfügung-Stellung von Nisthilfen (an Gebäuden und in Freiflächen) für Vögel.

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

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden:

▪ Zeichnerische Festsetzungen

- Wegfall der überbaubaren Fläche im Sondergebiet unter und beiderseits neben der Hermannbrücke (5 m-Streifen) sowie westlich der Hermannbrücke, um Bauwerksprüfungen und die Durchführung von Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Brücke zu gewährleisten,
- Ergänzung der Darstellung der planfestgestellten U-Bahn Anlagen, insbesondere der Ausgangsbauwerke der U-Bahn, entsprechend eines Lageplans der BVG.

▪ Textliche Festsetzungen

- Nr. 2: Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit Non-Food-Waren zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des Ortsteilzentrums Hermannstraße.

3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch den Bebauungsplan 8-19a sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Nahversorgung der Wohngebiete an der Hermannstraße und die Wiedernutzung eines Teils des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes Neukölln geschaffen werden. Für die ausgedehnten Wohngebiete um die Hermannstraße standen laut eines Einzelhandelgutachtens keine ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Daher war am südlichen Ende des Ortsteilzentrums Hermannstraße und direkt am S-Bahn / U-Bahnhof Hermannstraße, einem Kreuzungspunkt von fünf S-, einer U-Bahn- und vier Buslinien, wo ein reger Umsteigeverkehr herrscht und der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums besonders geeignet. Eine Realisierung dieses Vorhabens an anderer Stelle im Stadtgebiet war daher nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Eine Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes als Gewerbegebiet wäre als anderweitige Planungsalternative in Betracht gekommen. Diese Alternative war jedoch aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Güterbahofsareal, das Gewerbe im mittleren Bereich des Güterbahnhofsgeländes vorsieht (größere Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung, bessere Erschließungsmöglichkeiten insbesondere für Lkw wegen der geringeren Geländehöhenunterschiede usw.), nicht verfolgt worden. Dagegen waren am westlichen und östlichen Rand des Güterbahnhofsgeländes im städtebaulichen Gesamtkonzept aufgrund der Lage an dem Ortsteilzentrum Hermannstraße bzw. dem Hauptzentrum Karl-Marx-Straße Nutzungen vorgesehen, die sich besser in das dortige Nutzungsspektrum einpassen. Des Weiteren waren dort Nutzungen gewünscht, die mit mehrgeschossigen Gebäuden einen städtebaulichen Abschluss des Güterbahnhofsgeländes schaffen. Zudem waren die zentrennahen und darüber hinaus direkt an ÖPNV-Knotenpunkten gelegenen Standorte zu wertvoll für eine Gewerbenutzung.

Alternativ zur vorliegenden Planung eines Mischgebietes wäre eine Nutzung des Geländes der Kleingärten für Sportzwecke – ggf. in Kombination mit der Schulnutzung – denkbar gewesen. In diesem Fall wären jedoch die Beeinträchtigungen der Sportflächen durch die benachbarte Erschließung des Nahversorgungsstandortes zu berücksichtigen gewesen. Die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle der Silbersteinstraße wurde angesichts der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung im Umfeld (Hauptverkehrsstraßen, Bahntrassen, Schulfreiflächen) städtebaulich nicht verfolgt.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums direkt von der Hauptverkehrsstraße (Hermannstraße) war aufgrund des fehlenden Platzes für eine Verkehrsanbindung und höhenmäßiger Gegebenheiten (Brückenlage usw.) nicht möglich. Eine Erschließung von der Karl-Marx-Straße bzw. der Ringbahnstraße über den östlichen Teil des ehemaligen Güterbahofsareals war ebenfalls ausgeschlossen. Aufgrund fehlender Investoren war hier weder die Weiterführung des B-Planverfahrens 8-19b noch eine Realisierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen möglich. Für die Erschließung der geplanten Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans 8-19a verblieb somit nur die Silbersteinstraße.