

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
- Fachbereich Stadtplanung -
Stapl b2 – 6144 / 8-20

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan 8-20

- Nahversorgungszentrum Britz-Süd -

für die Grundstücke Gutschmidtstraße 19, 27/31 und 33
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

FASSUNG ZUR RECHTSVERORDNUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Inhalt

Seite

2

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
1.2	PLANGEBIET	5
1.2.1	Lage im Stadtraum	5
1.2.1.1	Siedlungsanalyse	6
1.2.1.2	Verkehr	7
1.2.1.3	Ver- und Entsorgung	7
1.2.2	Planerische Ausgangssituation	8
2	UMWELTBERICHT	10
2.1	INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 8-20	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	16
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	16
2.2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
2.2.2.1	Zu erwartende Auswirkungen	18
2.2.2.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.2.2.3	Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation	20
2.2.2.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	24
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	28
2.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	28
2.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
2.3.3	Fazit	28
3	PLANINHALT	30
3.1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	30
3.2	INTENTION DES PLANES	30
3.3	WESENTLICHER PLANINHALT	31

Inhalt	Seite	
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	32
3.4.2	Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten	34
3.4.3	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	35
3.4.4	Belange des Personen- und Güterverkehrs	38
3.4.5	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	42
3.4.6	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
3.4.7	Belange der Ver- und Entsorgung	44
3.4.8	Städtebaulicher Vertrag	44
3.4.9	Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden	46
3.4.9.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	46
3.4.9.2	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	46
3.4.9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	46
3.4.9.4	Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	47
3.4.9.5	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	47
3.4.9.6	Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden	48
3.4.9.7	Öffentliche Auslegung	48
3.4.9.8	Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung	56
3.4.9.9	Rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	56
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	57
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	57
4.2	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	57
4.3	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	57
5	VERFAHREN	58
6	RECHTSGRUNDLAGEN	61
ABBILDUNGEN		
Abb. 1:	Bebauungskonzept	11
Abb. 2:	Lageplan Verkehrserschließung	40
TABELLEN		
Tab. 1:	Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht	12
Tab. 2:	Bebauung und Versiegelung gem. vorhandenem Planungsrecht	21
Tab. 3:	Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht	22
Tab. 4:	Kfz-Aufkommen pro Tag nach Nutzungen und Personengruppen	39
ANLAGEN		
Anlage 1	Textliche Festsetzungen	
Anlage 2	Zusammenfassende Erklärung	

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-20 sind zwei vom Bezirk befürwortete Bauvorhaben, von denen eines auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit ca. 3.200 m² Verkaufsfläche und das zweite auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 den Neubau einer Postfiliale und bezirklicher Sozialeinrichtungen vorsieht. Mit dem Verbrauchermarkt soll die Versorgungssituation für die Wohngebiete im Umfeld des U-Bahnhofs Britz-Süd verbessert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den vorgenannten Grundstücken auch die westliche Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 und das Grundstück Nr. 33, da über diese Grundstücke künftig die Erschließung der Post erfolgen soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 8-20 ist erforderlich, da nach geltendem Recht, dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960, in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO Bln) 1958

- der östliche Teil des Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II / 3 (GRZ 0,3, GFZ 0,6, 2 Vollgeschosse) ausgewiesen ist, und das geplante höhere Nutzungsmaß im Nahversorgungszentrum sowie die Größe des Verbrauchermarktes sich nicht mehr in die Kategorie der gem. § 7 Nr. 8 Satz 1b BO Bln 58 zulässigen Ladengeschäfte einordnen lässt, so dass das Vorhaben der Eigenart des im Baunutzungsplan ausgewiesenen Baugebietes widerspricht,
- der westlichen Teil des Plangebiets als Nichtbaugebiet ausgewiesen ist.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP Berlin stellt für das gesamte Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dar. Aus dieser Darstellung lässt sich ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - als solches ist das beschriebene Vorhaben mit der großflächigen Einzelhandelseinrichtung einzustufen – grundsätzlich nicht entwickeln. Somit sind auch aus diesem Grund die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sowie eine Änderung des FNP erforderlich.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Lage im Stadtraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-20 liegt im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, am Knotenpunkt der Gutschmidtstraße mit der Fritz-Reuter-Allee. Er grenzt südlich an das vorhandene 'Einkaufszentrum Britz-Süd' an.

1.2.1.1 Siedlungsanalyse

Nutzung, Bebauung

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet umfasst drei Grundstücke an der Gutschmidtstraße.

Nr. 19 weist eine Bebauung mit 1- bis 4-geschossigen Gebäuden auf. Sie gruppieren sich U-förmig um einen großen Innenhof (Anliefer-, Stellplatzfläche), wobei das 4-geschossige Gebäude den Straßenraum fasst. Mit Ausnahme einiger Flächen im Erdgeschoss (Postfiliale, Postverteilzentrum) steht der Gebäudekomplex seit mehreren Jahren leer.

Auf dem Grundstück Nr. 27/31 sind Gesundheits- und Sozialeinrichtungen des Bezirksamts Neukölln angesiedelt, wie z.B. der Jugendgesundheitsdienst (Nr. 27) und eine Beratungsstelle für Menschen mit Behinderung (Nrn. 29 und 31), der sozialpsychiatrische Dienst sowie eine Beratungsstelle für Alkohol- und Medikamentenabhängige (Nr. 31). Die Bebauung umfasst auf der östlichen Grundstückshälfte einen 1-geschossigen, L-förmigen Baukörper, der sich weit in die Tiefe des Grundstücks erstreckt und nur mit einer Schmalseite an die Gutschmidtstraße angrenzt. In dem auf der westlichen Grundstückshälfte vorhandenen 4-geschossigen Gebäude war bis Anfang 2006 ein Jugendfreizeitheim untergebracht. Für die vorgenannten Nutzungen stehen zwei kleine Stellplatzanlagen nahe der Gutschmidtstraße zur Verfügung.

Auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 33 befindet sich in einem 2-geschossigen Gebäude eine Stadtbibliothek. Über eine Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze sind die Stellplätze südlich der Bibliothek, aber auch die Stellplatzanlage vor dem Gebäude Nr. 31 zu erreichen.

Während das Grundstück Nr. 19 aufgrund der grundstücksinternen Erschließungs- und Stellplatzflächen einen hohen Versiegelungsgrad hat, weisen die anderen Grundstücke im Geltungsbereich einen hohen Freiflächenanteil auf.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Gutschmidtstraße 19 befindet sich im Eigentum der Post. Die Grundstücke 27/31 und 33 sowie der Teilabschnitt der Gutschmidtstraße sind im Eigentum des Landes Berlin.

Prägung des Umfelds / Orts- und Landschaftsbild

Der Stadtraum im Umfeld des Plangebietes wird durch eine 3- bis 4-geschossige Zeilenbebauung der 1950er Jahre bestimmt.

Die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs wird geprägt durch die denkmalgeschützte Gesamtanlage des Einkaufszentrums¹ für die Wohnsiedlung 'Britz-Süd'. Es besteht aus drei 1-geschossigen Ladenzeilen, die nördlich der Gutschmidtstraße einen zur Gesamtanlage gehörigen großen Platz einfassen (Markt-, Parkplatz), und hat mit dem ehemaligen Kino auf dem Grundstück Fritz-Reuter-Allee 184 einen baulichen Schwerpunkt. In diesem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Baudenkmal)² ist zzt. eine weitere Einzelhandelseinrichtung untergebracht. Der Versor-

¹ Fritz-Reuter-Allee 173-182A, Einkaufszentrum, 1958-59, Denkmalsbereich (Gesamtanlage)

² Fritz-Reuter-Allee 184, ehemaliges Kino, um 1958 (Baudenkmal)

gungsschwerpunkt wird durch die oben aufgeführten Wohnfolgeeinrichtungen auf der Südseite der Gutschmidtstraße ergänzt.

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Grünzügen, die die Wohnsiedlung 'Britz-Süd' in Nord-Süd-Richtung gliedern und Bestandteil des übergeordneten Grünzugs Britz – Buckow – Rudow sind, der z.T. über der Trasse der U-Bahnlinie 7 verläuft.

1.2.1.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Gutschmidtstraße. Sie stellt die einerseits eine Verbindung zum Buckower Damm, andererseits über den Grünen Weg zum Straßenzug Buschkrugallee / Rudower Straße (B 179) und über die Fritz-Erler-Allee zur Johannisthaler Chaussee her.

Nach einer Zählung im Juni 2006, die im Rahmen des Verkehrsgutachtens¹ zum Bebauungsplan 8-20 durchgeführt wurde, beträgt das Verkehrsaufkommen auf der Gutschmidtstraße zzt. rund 12.000 Kfz/24h (vgl. Punkt 3.4.4).

Die Gutschmidtstraße weist in Höhe des Plangebietes zwei Fahrspuren je Richtung und die Fritz-Reuter-Allee eine Fahrspur je Richtung auf. Beide Straßen besitzen beidseitig einen Rad- und Fußweg; Haltespuren enden vor dem Knotenpunkt. In Höhe des Knotens Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee sind die Fahrbahnquerschnitte aufgeweitet und z.T. Abbiegespuren eingerichtet. Der Knoten ist lichtsignalgeregt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den am nordöstlichen Geltungsbereichsrand befindlichen U-Bahnhof Britz-Süd ist das Plangebiet an eine U-Bahnlinie (U 7) angeschlossen. Der U-Bahntunnel tangiert das Grundstück Gutschmidtstraße 19 an dessen nordöstlicher Ecke.

Auf der Gutschmidtstraße verlaufen eine Bus- und eine Metrobuslinie. Haltestellen liegen vor dem Grundstück 31 (mit Busbucht) und auf der Nordseite vor dem Zugangsbau zum U-Bahnhof.

Das Plangebiet ist damit sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Fuß- und Radwege

In den Grünzügen, die das Plangebiet tangieren, verlaufen Hauptfuß- und Radwegeverbindungen.

1.2.1.3 Ver- und Entsorgung

In der Gutschmidtstraße befinden sich alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungstrassen.

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Verkehrsgutachten für Bebauungsplan 8-20 Berlin-Neukölln, Ortsteil Britz 'Britz-Süd', Nahversorgungszentrum / Post", August 2006

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)**¹ stellt gegenwärtig für das gesamte Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten, raumordnerisch relevanten städtischen Zentren.

Die geplante Ausweisung Flächen für Gemeinbedarf lässt sich aus der zzt. geltenden Darstellung entwickeln, da es sich im vorliegenden Einzelfall um Einrichtungen mit eingeschränktem Umfang und nur örtlicher Bedeutung handelt. Die geplante Nutzung Sonstiges Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum' ist dagegen aus der Darstellung des gegenwärtigen FNP nicht entwickelbar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 24.11.2005 beschlossen², ein vereinfachtes FNP-Änderungsverfahren für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 08/05 "Gutschmidtstraße" einzuleiten. Nach dem bisherigen Planungsstand (öffentliche Auslegung) ist hier die Darstellung einer Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) vorgesehen.

Aus der künftigen Darstellung W2 ist die Entwicklung der Flächen für Gemeinbedarf aus den o.a. Gründen im Regelfall möglich. Die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - als solches ist das Nahversorgungszentrum einzustufen – jedoch nur in einem besonders begründeten Einzelfall.³ Ein solcher liegt hier vor, da

- das geplante Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha erheblich kleiner als 3 ha ist, und es sich um ein Sondergebiet eingeschränkten 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 wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet (vgl. Punkt 3.4.1),
- die Zentrenverträglichkeit des Sortiments durch die Festsetzung eines entsprechenden Sortiments und einer Flächenbegrenzung gewährleistet werden soll (vgl. Punkte 3.4.1),
- negative stadtstrukturelle Auswirkungen, d.h. Störungspotentiale, die von dem Nahversorgungszentrum auf die Umgebung ausgehen, als weitgehend vermeidbar bzw. planungsrechtlich regelbar eingeschätzt werden (z.B. soll die Anlieferrampe / -zone des Verbrauchermarktes mit einem Lärmschutz abgeschirmt werden (vgl. Punkt 3.4.5),
- mit der bestehenden U-Bahn-, den Buslinien sowie der Gutschmidtstraße und den innerhalb der Parkanlagen verlaufenden Fuß- und Radwegen eine gute Verkehrserschließung besteht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B 17 hat mit Schreiben vom 27.9.2006 die Entwickelbarkeit bestätigt, jedoch darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des B-Plans erst nach Wirksamwerden der FNP-Änderung möglich ist. Diese wurde am 20.3.2007 beschlossen und am 11.5.2007 im Amtsblatt bekannt gemacht.

¹ Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

² ABl. Nr. 61, S. 4550

³ siehe "Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (AV – FNP)" vom 8.9.2006 (ABl. Seite 3673), hier Nummer 6.5 und Abb. A

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des **Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin** (LEP eV) außerhalb der in Ziel 4.2.4 LEP eV festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten, raumordnerisch relevanten städtischen Zentren.

Im **Stadtentwicklungsplan Verkehr**¹ ist die Gutschmidtstraße im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und in der Planung für 2015 als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert.

Im **Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel**² 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.

Der vom Bezirksamt Neukölln als Leitlinie zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beschlossene **Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel**³ misst dem Lebensmittelhandel eine Leitfunktion und Schlüsselrolle für die Attraktivität und Akzeptanz von Nahversorgungszentren zu und fordert, Lebensmitteleinzelhandelsflächen bevorzugt in den bestehenden Zentren oder an deren Rändern anzusiedeln. Der Begriff Zentren schließt dabei die kleinen Nahversorgungszentren für wohnungsnaher Versorgung mit ein. Zzt. sind noch keine Nahversorgungszentren im Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel dargestellt; bei seiner Weiterführung wird der Standort Britz-Süd jedoch Berücksichtigung finden.

Der Entwurf zur **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2 + 3** (Arbeitsbericht- 1986) stellt im Nutzungskonzept die Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Post' (Gutschmidtstraße 19), 'Jugendfreizeiteinrichtung' (Nr. 27/31) bzw. 'Kulturelle Einrichtung' (Nr. 33) dar.

Der **Baunutzungsplan**⁴ als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist für die Grundstücke Gutschmidtstraße 19 sowie 27/31 (Ost) Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II / 3 (GRZ 0,3, GFZ 0,6, 2 Vollgeschosse) aus. Für die Grundstücke 27/31 (West) sowie 33 ist Nichtbaugebiet ausgewiesen.

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

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hrsg.): "Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren- und Einzelhandel", Berlin 1999

³ Bezirksamtsamtsbeschluss vom 30.11.2004

⁴ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

2 UMWELTBERICHT

2.1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 8-20

2.1.1 Intention des Plans

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei konkrete Bauvorhaben schaffen:

1. die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche sowie weiteren kleinen Einzelhandelsbetrieben mit insges. 200 m² Verkaufsfläche auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 und
2. den Neubau einer Postfiliale und bezirklicher Sozialeinrichtungen auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 27/31 (Ost).

Des Weiteren sollen durch den Bebauungsplan die bestehenden Standorte der bezirklichen Einrichtungen auf den Grundstücken Gutschmidtstraße 27/31 (West) sowie 33 planungsrechtlich gesichert werden.

2.1.2 Standort des geplanten Vorhabens

Siehe Punkt 1.2.1.

2.1.3 Art des geplanten Vorhabens

Nutzung / Bebauung

Für den Verbrauchermarkt ist ein ca. 60 x 90 m großer Baukörper geplant. Er soll im Erdgeschoss ein offenes Parkgeschoss, im 1. Obergeschoss die Verkaufs- und Lagerflächen enthalten. Im 2. Obergeschoss, das sich auf eine kleinere Fläche an der nordöstlichen Ecke des Baukörpers beschränkt, sind Büro- und Sozialräume vorgesehen. Der Haupteingang zum Verbrauchermarkt ist nahe der östlichen Grundstücksgrenze im Erdgeschoss konzipiert; von dort führen Laufbänder zu den Verkaufsräumen im 1. Obergeschoss.

Die Post soll einen ca. 30 x 65 m großen Neubau beziehen. In dem 2-geschossigen straßenständigen Gebäudeteil sollen im Erdgeschoss der Postshop und im 1. Obergeschoss die bezirkseigenen Sozialeinrichtungen (Jugendgesundheitsdienst, Beratungsstelle für Behinderte) wieder angesiedelt werden. In dem südlich angrenzenden 1-geschossigen Gebäudeteil ist das Postvertriebszentrum geplant.

Die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Gutschmidtstraße 19 sowie 27/31 (Ost) soll abgerissen und die für die neue Bebauung benötigten Flächen des bezirkseigenen Grundstücks Nr. 27/31 verkauft werden.

Änderungen an der Nutzung und Bebauung auf den Grundstücken 27/31 (West) und 33 sind zzt. nicht geplant.

Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen im Erdgeschoss und westlich des Verbrauchermarktes (ca. 250) ist an der Gutschmidtstraße in Höhe der Einmündung der Fritz-Reuter-Allee geplant. Die Anlieferung soll vom Kundenverkehr getrennt an der Ostseite des Grundstücks 19, ca. 40 m östlich der Einmündung erfolgen. Der Anlieferverkehr erfolgt über eine Rampe zur Anlieferzone, die auf der Ebene des 1. Obergeschosses an der Rückseite des Gebäudes konzipiert ist.

Die Erschließung der Stellplätze der Post (ca. 15 St), der bezirklichen Einrichtungen sowie die Anlieferung des Postverteilzentrums ist über die vorhandene Zufahrt des bezirkseigenen Grundstücks Gutschmidtstraße 33 vorgesehen. Die Zufahrt befindet sich ca. 75 m westlich der Einmündung der Fritz-Reuter-Allee gegenüber der vorhandenen Markt- / Parkplatzausfahrt.

Gebäudetechnik / Ver- und Entsorgung

Folgende Aussagen liegen zzt. zur geplanten Gebäudetechnik, Ver- und Entsorgung, Nutzung erneuerbarer Energien usw. vor:

- Der Verbrauchermarkt soll eine Kälteanlage erhalten; die Lüfter sind auf der südlichen Gebäudeseite im Bereich der Anlieferzone vorgesehen.



Abb. 1: Bebauungskonzept¹

Quelle Luftbild: Digitale Orthophotos Berlin – Rasterdaten, Bildflug 08 / 2004

Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung III

¹ Nach einem Konzept von: Purschke + Purschke Architekten, April 2006 / Architekturbüro Reuter, Dezember 2006

2.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 17.100 m².

Baugebiete	Grundstücksfläche	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
- Sondergebiet GRZ ca. 0,79, Versiegelung bis 0,95	11.410 m ²	8.970 m ²	10.840 m ²
- Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke' GRZ ca. 0,35, Versiegelung bis 0,53	1.130 m ²	400 m ²	600 m ²
- Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' GRZ ca. 0,25, Versiegelung bis 0,5	1.750 m ²	440 m ²	880 m ²
Σ		9.810 m²	12.320 m²

Tab. 1: Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt ca. **12.320 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 den Investoren / Bauherrn.

• Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:
 - * Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum';
Zulässigkeit auch von Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke;
Beschränkung der Verkaufsfläche für Einzelhandel auf max. 3.200 m²;
GRZ ca. 0,79 durch Baukörperausweisung, GFZ ca. 1,6;
maximale Gebäudehöhe: an der Gutschmidtstraße 55 m bzw. 58,0 m über NHN, am Übergang zu den Parkanlagen 48 m bzw. 55m über NHN;
Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschl. Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95;
 - * Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung 'Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke';
GRZ 0,35, GFZ 1,4;
maximale Gebäudehöhe: OK 55 m über NHN;

- * Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung 'Anlagen für kulturelle Zwecke'; GRZ ca. 0,25 durch Baukörperausweisung, GFZ ca. 1,0; maximale Gebäudehöhe: OK 55 m über NHN; Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschl. Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5;
- Verkehrsflächen:
 - * Straßenverkehrsfläche für die Gutschmidtstraße, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt;
 - * Geh- und Fahrrechte;
 - * nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Anlagen der U-Bahn U 7.
- **Städtebaulicher Vertrag**
 - Erforderliche Umbaumaßnahmen des Straßenraums am Knoten Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee im Zusammenhang mit der Grundstückerschließung für das Nahversorgungszentrum, einschließlich der Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Stellplatzein- / Ausfahrt des Verbrauchermarktes,
 - Anordnung der Tragkonstruktion für die Anlieferzone / -rampe des Verbrauchermarktes zurückgesetzt von den Grundstücksgrenzen,
 - Lärmschutzmaßnahmen entlang der Anlieferrampe / -zone des Verbrauchermarktes,
 - Fassadenbegrünung an der östlichen Fassade des künftigen Postgebäudes sowie der Anlieferrampe und der Anlieferzone des geplanten Verbrauchermarktes,
 - Einbau von Nisthilfen in die Fassaden der künftigen Gebäude,
 - externe Kompensationsmaßnahmen,
 - Prüfung (Monitoring) der langfristigen Auswirkungen des Vorhabens Gutschmidtstraße 19 auf den Baumbestand in der angrenzenden Parkanlage,
 - ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. Bodenaustausch, soweit dies zur Realisierung der Vorhaben erforderlich ist,
 - Festlegung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes.

2.1.6 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

- **Flächennutzungsplan Berlin¹**
 - Zzt. Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' für das gesamte Plangebiet, künftig Wohnbaufläche W2 (FNP-Änderungsverfahren Teilbereich Nr. 08/05 "Gutschmidtstraße").
- **Baunutzungsplan² und Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist im Baunutzungsplan wie folgt ausgewiesen:

 - Allgemeines Wohngebiet Baustufe II / 3 (2 Geschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6) für die östliche Hälfte des B-Plangebietes,
 - Nichtbaugebiet für die westliche Hälfte des Geltungsbereichs.

Die Flächen im engeren Umfeld des Plangebietes sind in den festgesetzten Bebauungsplänen XIV-7/3, XIV-7/9 und XIV-7/7 als Reine Wohngebiete festgesetzt.

¹ Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211)

² Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

- **Landschafts- / Artenschutzprogramm für Berlin¹**; Ergänzung von 2004
 Bezüglich des Plangebietes, das als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert ist und im Vorranggebiet Grundwasserschutz liegt, sind insbesondere folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen von Bedeutung:
 - Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Erhalt eines hohen Grünanteils und Sicherstellung einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen; Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
 - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten; Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen und artenschutzrelevanten Strukturelementen,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
 - Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof-, Wandbegrünung); kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
 - Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes; dezentrale Regenwasserversickerung,
 - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
 - Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung bzw. des -dargebots zur Folge haben; Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen.

- **Umwelatlas**
 - Bodengesellschaften: Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, z.T. Aufschüttung; Pararendzina + Lockersyrosem + Regosol
 - Versiegelung: 30-40 %
 - Bodenarten: Oberboden: Mittelsand; Unterboden: mittel bis stark lehmiger Sand, mittelsandiger Lehm, Mittelsand
 - Wasserdurchlässigkeit: sehr hoch, Filtervermögen gering
 - Geländehöhe: 40,0-50,0 m über NN
 - Naturnähe des Bodens: sehr gering
 - Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation: gering
 - Grundwasserflurabstand: 20-40 m; gespanntes Grundwasser
 - Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: gering; Geschützteitsgrad des Grundwassers: geschützt
 - Klimafunktionen:
 - Plangebiet: bioklimatisch nicht belasteter Siedlungsraum bzw. klimatischer Komfortbereich; Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehungsgebiete, gute Durchlüftung, überwiegend geringe bis keine klimatische Belastung
 - Grünzüge angrenzend an das Plangebiet: Grün- und Freiflächen mit hohem Kaltluftmassenstrom
 - Planungshinweise Stadtklima:
 - Plangebiet: Einwirkungsbereich der Kaltluftentstehungsgebiete; gute Durchlüftung, überwiegend geringe bis keine bioklimatische Belastung; hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331. Die Aktualisierungen des Landschafts- / Artenschutzprogramms von 2004 und 2006 betreffen nur Teilbereiche, zu denen das B-Plangebiet nicht gehört.

Grünzüge angrenzend an das Plangebiet: sehr hohe stadtklimatische Bedeutung; Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen; höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber belasteten Randbereichen, Emissionen reduzieren, mit belasteten Freiflächen vernetzen.

- Vegetationstypen: Vegetation im bebauten Bereich: Baumbestände mit Vogelknöterich-Trittrassen (10-20 %), Strauchpflanzungen mit Hackunkrautfluren (10-15 %) sowie Zier- und Weidelgras-Trittrassen (0-15 %)
- Wertvolle Flächen für Flora und Fauna: Grünzüge angrenzend an das Plangebiet: wertvolle gärtnerisch geprägte Biotope
- Verkehrsmengen auf der Gutschmidtstraße: 20.000 – 30.000 Kfz / 24 Std. ¹
- Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung der Gutschmidtstraße: 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts²

- **Lage in Schutzgebieten**

Das Plangebiet befindet sich in keinem der folgenden Schutzgebiete:

- im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 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 gem. § 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.

¹ Nach dem zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten (vgl. Punkt 3.4.4) beträgt das Verkehrsaufkommen auf der Gutschmidtstraße im Bereich des Plangebietes zzt. rund 12.000 Kfz/24h.

² Nach der zum Bebauungsplan erstellten Immissionsprognose (vgl. Punkt 3.4.5) beträgt der Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung aufgrund des vorgenannten geringeren Verkehrsaufkommens auf der Gutschmidtstraße zzt. 67,5 dB(A) tags und 60,1 dB(A) nachts.

2.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

• Menschen

- Eine Wohnnutzung ist im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich mindestens 65 m östlich (Nr. 9-13) bzw. nordöstlich (Nr. 10-12) des Geltungsbereichs.
- Lärm: Es besteht eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm von der Hauptverkehrsstraße. Der Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung der Gutschmidtstraße beträgt 67,5 dB(A) tags und 60,1 dB(A) nachts (vgl. Punkt 3.4.5). Die von der Straße ausgehenden Lärmemissionen breiten sich auch weit in die Parkanlagen hinein aus.
Vom Plangebiet selbst gehen aufgrund der gegenwärtig geringen Nutzung der Flächen zzt. wenige Lärmemissionen aus.
- Erholungsfunktion: Östlich, südlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich öffentliche Parkanlagen. Sie sind Teil des übergeordneten Grünzugs Britz – Buckow – Rudow und übernehmen somit eine wichtige Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

• Tiere und Pflanzen

- Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung hat der östliche Teil des Geltungsbereichs nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; die Freiflächen sind dort nur in ihrem Randbereich durch Gehölze begrenzt. Der westliche Teil des Plangebiets weist durch den höheren Freiflächenanteil eine größere Bedeutung auf. Hier befinden sich Rasen- sowie wenig genutzte Gartenflächen, die durch Gehölzbestände eingerahmt werden.
Die größte Bedeutung kommt den Baumbeständen an den Geltungsbereichsrändern sowie der Grenze zwischen Gutschmidtstraße 19 und 27/31 zu. Diese Baumbestände machen selbst nur einen geringen Flächenanteil im Plangebiet aus, erlangen ihre Bedeutung jedoch durch die gute Verflechtung mit dem außerhalb angrenzenden dichten Baumbestand, der sich großflächig in die Umgebung (Grünzug) fortsetzt. Der Gehölzbestand an den Rändern der tangierenden Parkanlage ist durch z.T. wertvollen Altbaumbestand geprägt (vgl. Baumkataster).
- Eine Untersuchung des Plangebietes auf im Gebiet vorkommende Vögel sowie Fledermäuse¹ erbrachte folgende Ergebnisse:
 - * Vögel: An den Gebäuden wurden 4 Brutvogelarten nachgewiesen: Haussperling (35 Niststätten, insbes. hinter den hofseitigen Jalousien des Postgebäudes) und Hausrotschwanz (1 Niststätte). In den Gehölzbeständen wurde je ein Nest von Amsel und Grünfink gefunden.
In dem an das Plangebiet angrenzenden Grünzug wurden 8 Arten nachgewiesen: Ringeltaube, Nachtigall, Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Kohlmeise, Kleiber, Stieglitz.
Alle europäischen Vogelarten gelten nach § 10 Abs. 10 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die aus § 42 BNatSchG hervorgehenden Schutzvorschriften ergeben.
 - * Fledermäuse: Das Vorkommen von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

¹ Jens Scharon: "Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 8-20 'Britz-Süd' (Nahversorgung / Post)", Berlin, Juli 2006

- Boden

- Die geologische Situation im Geltungsbereich wird geprägt durch die Lage am östlichen Rand der Teltowhochfläche. Bestimmend sind die Grundmoränenbildungen der Saale Kaltzeit, die durch Geschiebelehm und -mergel bestimmt werden.
- Die ursprünglichen Bodengesellschaften (Schluff, sandig, kiesig wechselnd steinig, z.T. schwach tonig), die sich aus dilluvialen Geschiebemergel in der Deckschicht z.T. unter lückenhaft verbreitetem Geschiebesand entwickelt haben, sind stark überformt (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtung, -versiegelung).
- Auf der Gutschmidtstraße 19 besteht entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze eine Böschung, an der das Gelände um ca. 2,0 m zu der Parkanlage hin abfällt.
- Das Grundstück Gutschmidtstraße 19 wird zu ca. 85 % durch vollflächig versiegelte Flächen bestimmt; die Naturhaushaltswirksamkeit dieses Bereichs ist daher stark beeinträchtigt. Die Grundstücke 33 und 27/31 weisen dagegen ca. 60 % unversiegelte Freiflächen auf; die Böden hier sind trotz anthropogener Beeinträchtigungen weniger vorbelastet.
- Im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind im Plangebiet keine Grundstücke mit Altlastenverdacht aufgeführt. Laut Aussagen des bezirklichen Umweltamtes ist aufgrund der geomorphologischen Gegebenheiten lokal mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen, die teilweise mit Schadstoffen belastet sein könnten. Eine Versickerung der anfallenden Niederschläge ist in diesem Bereich nicht zu empfehlen.

- Wasser

- Das Grundwasser steht im Plangebiet 20-40 m unter der Geländeoberkante an. Es liegt in gespanntem Zustand vor. Das Auftreten von Schichtenwasser ist nicht auszuschließen.
- Positive Naturhaushaltsfunktionen wie die Grundwasserneubildung sind wegen des hohen Versiegelungsgrades, insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereichs, stark eingeschränkt. Auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Gutschmidtstraße 27/31 (West) sowie 33 sind jedoch größere Freiflächen vorhanden, die als Vegetationsflächen geprägt sind und einer Versickerung des Niederschlagswassers und somit der Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen.
- Aufgrund der z.T. bindigen Deckschichten der Böden sowie dem hohen Grundwasserflurabstand besteht eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser.

- Luft / Klima

- Luft: Durch die Lage an einer stärker befahrenen Verkehrsstraße liegt im Siedlungsraum entlang der Gutschmidtstraße eine Grundbelastung an Schadstoffemissionen vor.

- Das Plangebiet liegt in einer Zone mit geringen stadtklimatischen Veränderungen gegenüber dem unbelasteten Außenraum. Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebieten, d.h. einem Bereich mit einer guten Durchlüftung und geringer Schwülegefährdung. Die angrenzenden Grünflächen sind Teil eines übergeordneten Netzes klimatisch wirksamer Freiflächen, die Kalt- und Frischluft in die belasteten Siedlungsgebiete hineintransportieren. Zwischen Grünzug und Gutschmidtstraße befinden sich jedoch Gebäude mit 1-4 Geschossen, die als Riegel für den Luftaustausch wirksam sind.
- Ortsbild / Landschaft
 - Nördlich der Gutschmidtstraße befindet sich ein Platz, der im Westen, Norden und jenseits der Fritz-Reuter-Allee auch im Osten durch 1-geschossige Zeilen geradlinig gefasst ist. Dagegen ist auf der Südseite der Gutschmidtstraße eine klare Raumkante nicht vorhanden. Eine stadträumliche Beziehung zu der geschlossenen Platzstruktur nördlich der Gutschmidtstraße besteht nicht.
 - Das Plangebiet bildet einen kleinen Siedlungsbereich, der südlich der Gutschmidtstraße eine 'Insellage' zwischen zwei Grünzügen einnimmt. Der Geltungsbereich liegt somit an der Grenze von Siedlungsraum zu Parkanlagen, die sich als Teil eines übergeordneten Grünzuges in die Umgebung fortsetzen.
 - Die rückwärtigen Teile der Grundstücke im Plangebiet sind vom Straßenraum nicht wahrnehmbar. Eine Einsehbarkeit ist auch vom Grünzug aus nicht gegeben, da zwischen den dort vorhandenen Fuß- und Radwegen und den rückwärtigen Grundstücksflächen dichte Gehölz- und Baumbestände stehen.
 - Das Plangebiet weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung mehr auf.
- Kultur- und Sachgüter
 - Kulturgüter: Im Plangebiet existieren keine Denkmale. Nördlich der Gutschmidtstraße grenzen die denkmalgeschützte Gesamtanlage des 'Einkaufszentrums' für die in den 1950er Jahren entstandene Wohnsiedlung 'Britz-Süd' und das unter Denkmalschutz stehende ehem. Kino an das Plangebiet an.¹
 - Sachgüter: Die Grundstücke im Plangebiet sind bebaut.

2.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.2.1 Zu erwartende Auswirkungen

- Menschen
 - Lärm: Zunahme der Immissionen im Plangebiet und dessen engerer Umgebung, insbes. durch die Lärmemissionen von der Stellplatzanlage des Verbrauchermarkts sowie den Anlieferzufahrten / -zonen des Verbrauchermarkts (Hochlage) und der Post.
 - Unfallrisiken: Zunahme der Unfallrisiken durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee.

¹

Denkmalliste Stand 28.09.05:

- Fritz-Reuter-Allee 173-182A, Einkaufszentrum, 1958-59, Denkmalbereich (Gesamtanlage)
- Fritz-Reuter-Allee 184, ehemaliges Kino, um 1958 (Baudenkmal)

- Erholungsfunktion: Zunahme der Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in den an den Geltungsbereich angrenzenden Parkanlagen, insbes. durch die Lärmemissionen, die von den Anlieferzufahrten / -zonen des Verbrauchermarkts (Hochlage) und der Post ausgehen.
- Tiere und Pflanzen
 - Erhöhung des Versiegelungsgrads, Verlust an Vegetationsflächen, die als Lebensraum wirksam sind.
 - Durch die Bebauung entsteht ein Verlust von Gehölz- und Baumbeständen auf den Grundstücken im Geltungsbereich, z.T. aber auch in den angrenzenden Parkanlagen. Es ist mit einem Verlust von insgesamt 34 Bäumen als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu rechnen: 22 Bäume im Sondergebiet, 8 Bäume in der angrenzenden Parkanlage, da die Bebauung im Sondergebiet z.T. bis an die Grundstücksgrenze heranreicht und 4 Bäume auf den Gemeinbedarfsgrundstücken.
 - Verlust von vorhandenen Lebensstätten geschützter gebäudebrütender Arten (Haussperling, Hausrotschwanz).
Ggf. Verlust bzw. starke Störung von Lebensstätten von Vogelarten, die in den Gehölzbeständen im und angrenzend an das Plangebiet brüten, insbes. während der Bauzeit. Hier ist nach Beendigung der Baumaßnahmen jedoch mit der Rückkehr der Arten zu rechnen.
- Boden
 - Erhöhung des Versiegelungsgrades, Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts.
- Wasser
 - Erhöhung des Versiegelungsgrades, Verringerung der Versickerungsflächen sowie der Grundwasserneubildung im Plangebiet. Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation.
- Luft, Klima
 - Zunahme der gas- und staubförmigen Immissionen durch Kfz-Verkehr.
 - Geringfügige Veränderung des Luftaustausches innerhalb des Plangebiets; Veränderungen bezogen auf die Siedlungsflächen der Umgebung sowie die Luftaustauschfunktion der Grünzüge sind nicht zu erwarten.
 - Verringerung des Vegetationsanteils und somit geringfügige Veränderungen des Kleinklimas.
- Ortsbild / Landschaft
 - Mit der Bebauung am Ende der Fritz-Reuter-Allee wird dort ein baulicher Akzent gesetzt, der im Südosten den vorhandenen Platzbereich neu fasst. Die 'Insellage' innerhalb der Grünflächen bleibt unverändert erhalten.
- Kultur- und Sachgüter
 - Sachgüter: Verlust eines Teils der bestehenden Gebäude und Verlagerung der betroffenen bisherigen Nutzungen.

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

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

- Anordnung des Nahversorgungszentrums direkt am U-Bahnhof und am bestehenden 'Einkaufszentrum Britz-Süd'; durch die ÖPNV-Nutzung und durch Synergieeffekte erfolgt eine Begrenzung der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (Minderungsmaßnahme).
- Mitnutzung der bestehenden Erschließungsflächen auf dem bezirkseigenen Grundstück 33 für die Erschließung der künftigen Postfiliale (Minderungsmaßnahme).
- Überwiegende Unterbringung der Stellplätze unter dem Verbrauchermarkt; dadurch wird eine weitere Versiegelung vermieden (Vermeidungsmaßnahme).
- Errichtung einer Wand entlang der Anlieferrampe / -zone bzw. Einhausung der Anlieferzone des Verbrauchermarktes als Lärmschutz gegenüber der östlich vorhandenen Wohnbebauung und der Parkanlage (Ausgleichsmaßnahme).
- Begrünung der östlichen Fassade (Brandwand) des geplanten Postgebäudes sowie der lärmabschirmenden Wand entlang der Anlieferrampe / -zone des Verbrauchermarkts (Ausgleichsmaßnahme).
- Zur-Verfügung-Stellung geeigneter Nisthilfen (an Gebäuden und in Außenanlagen) für Vögel (Ausgleichsmaßnahme).
- Anordnung der Tragkonstruktion für die Anlieferzone / -rampe des Verbrauchermarkts zurückgesetzt von den Grundstücksgrenzen (Minderungsmaßnahme),
- Beschränkung der überbaubaren Flächen im westlichen Teil des Plangebietes, innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, auf die straßennahen Bereiche; damit werden die auf den südlichen Grundstücksbereichen vorhandenen Baumbestände auch künftig gesichert (Vermeidungsmaßnahme).

2.2.2.3 Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation

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 (= bereits zulässige und bereits erfolgte Eingriffe)

Für den östlichen Teil des Plangebietes (Gutschmidtstraße 19 und 27/31 (Ost)) besteht durch den Baunutzungsplan Baurecht. Er weist hier Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe II / 3 aus, d.h. GRZ 0,3, GFZ 0,6, 2 Vollgeschosse. 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).

Da in diesem Bereich keine förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien festgesetzt sind, und somit auch die zulässige Bebauungstiefe nicht begrenzt ist, ist dieser Bereich nicht als 'qualifiziert' beplant im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Im Geltungsbereich eines 'einfachen' Bebauungsplans ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu prüfen, ob er im 'Innenbereich' gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liegt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des baulichen Zusammenhangs mit den Flächen nördlich der Gutschmidtstraße, trifft dies für die Grundstücke 19 und 27/31 (Ost) zu. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich dann generell nach den Festsetzungen des vorliegenden 'einfachen' Bebauungsplans, d.h. des Baunutzungsplans. Auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 gehen jedoch die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgten Eingriffe (= reale Situation) über die zulässigen Eingriffe (= vorhandenes Planungsrecht) hinaus. Daher ist hier gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die reale Situation als Grundlage für die Eingriffsbewertung anzusetzen.

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs (Gutschmidtstraße 33 und 27/31 (West)) ist im Baunutzungsplan Nichtbaugelände ausgewiesen. Diese Ausweisung ist nicht übergeleitet. Daher ist zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB ('Innenbereich') oder nach § 35 BauGB ('Außenbereich') vorliegt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des baulichen Zusammenhangs mit den angrenzenden Flächen nördlich und südlich der Gutschmidtstraße sind auch diese Grundstücke als 'Innenbereich' zu werten.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ist hier jedoch die Einfügingsregel des § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. Maßgebliche Umgebung für die Bestimmung des Nutzungsmaßes ist aufgrund des starken Wechsels der städtebaulichen Struktur an dieser Stelle der Siedlungsteil südlich der Gutschmidtstraße (Gemeinbedarf einschließlich Post). Das Nutzungsmaß der Grundstücke östlich der Nr. 33 und 27/31 (West) weist eine GRZ von ca. 0,27 auf. Mit der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Versiegelung von 50 % durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. errechnet sich eine Gesamtversiegelung von ca. 0,40.

Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
Reale Situation - Gutschmidtstraße 19 GRZ 0,27, Versiegelung 0,83	2.370 m ²	7.300 m ²
Baunutzungsplan - Gutschmidtstraße 27/31(Ost) GRZ 0,3, Versiegelung 0,4	710 m ²	950 m ²
§ 34 Abs. 1 BauGB - Gutschmidtstraße 27/31 (West) GRZ 0,27, Versiegelung 0,4 - Gutschmidtstraße 33 GRZ 0,27, Versiegelung 0,4	470 m ² 470 m ²	690 m ² 700 m ²
Σ	4.020 m²	9.640 m²

Tab. 2: Bebauung und Versiegelung gem. vorhandenem Planungsrecht

Die bestehende Bebauung und Versiegelung umfasst insgesamt ca. **9.640 m²**.

Künftiges Planungsrecht

Gemäß Bebauungsplan können künftig folgende Flächen bebaut und durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden:

Grundstücke / Baugebiete	Bebauung	Bebauung + Versiegelung
Künftiges Planungsrecht		
- Gutschmidtstraße 19 + 27/31 (Ost) + 27/31 (West) Süd- hälfte Sondergebiet, GRZ ca. 0,79, Versiegelung bis 0,95	8.970 m ²	10.840 m ²
- Gutschmidtstraße 27/31 (West) Nordhälfte Gemeinbedarf, GRZ 0,35, Versiegelung bis 0,53	400 m ²	600 m ²
- Gutschmidtstraße 33 Gemeinbedarf, GRZ ca. 0,25, Versiegelung bis 0,5	440 m ²	880 m ²
Σ	9.810 m²	12.320 m²

Tab. 3: Bebauung und Versiegelung gem. künftigem Planungsrecht

Nach künftigem Planungsrecht wäre eine Gesamtversiegelung von ca. **12.320 m²** zulässig, d.h. ca. **2.680 m²** mehr als bisher.

Diese Neuversiegelung findet überwiegend (ca. 2.550 m²) im Sondergebiet statt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die derzeit als Freiflächen genutzten Wiesenflächen südlich des Gebäudes Nr. 31, um Abstands- und Gehölzflächen zwischen Gutschmidtstraße 19 und 27/31 sowie Flächen im Böschungsbereich der Nr. 19. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen werden künftig nur geringe Veränderungen stattfinden.

Die Straßenverkehrsfläche der Gutschmidtstraße (2.460 m²) wird in der Bilanz als bereits existierende Flächenkategorie erfasst, die durch die Planung nicht verändert, sondern lediglich gesichert wird. In die Straßenverkehrsfläche wird eine 370 m² große Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 19 einbezogen, so dass die Straßenverkehrsfläche künftig 2.830 m² umfasst. Die hinzukommende Fläche ist zzt. überwiegend versiegelt; es handelt sich derzeit um die Zufahrt und straßenseitige Wegeerschließung des Grundstücks.

Fazit

Der Vergleich des Bestandes bzw. des bestehenden Planungsrechts und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass zusätzliche Eingriffe erfolgen werden. Daher ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erforderlich; es besteht ein Kompensationsbedarf.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu berücksichtigen. Kann ein Ausgleich der Eingriffe nicht innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt werden, sind zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Flächenanteile, die nach Umsetzung der Planung als Freiflächen im Gebiet zur Verfügung stehen, werden die Möglichkeiten zur Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich stark reduziert. Die Maßnahmen beschränken sich daher auf eine Begrünung der fensterlosen Ostfassade (Brandwand) des geplanten Postgebäudes sowie die Begrünung der lärmabschirmenden Wand entlang der Anlieferrampe und der Anlieferzone des geplanten Verbrauchermarktes. Insgesamt wird im städtebaulichen Vertrag eine Fassadenbegrünung von 100 m Länge festgelegt (ca. 30 m Ostfassade Postgebäude, 70 m Ost- und Südostfassade bzw. Rampe des Verbrauchermarktes). Die Berechnung der Naturhaushaltswirksamkeit der Fläche erfolgt gemäß Berechnungsansatz der BFF-Berechnung: Bei einer Höhe von ca. 10 m wird insgesamt eine Fläche von ca. 1.000 m² begrünt, die wiederum mit einem Faktor von 0,5 in die Berechnung eingeht. Mit der Fassadenbegrünung wird somit eine Kompensation erreicht, die einer Neuversiegelung von 500 m² entspricht. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 2.180 m².¹

Somit sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Dafür wird die Entsiegelung einer Fläche von ca. 840 m² vor den Wohnhäusern am „Grünen Weg“ Nr. 94, 96 und 98 im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Es handelt sich um eine derzeit befestigte Fläche, die als Parkplatz genutzt wird. Sie ist zu entsiegeln und künftig dem Grünzug Britz-Buckow-Rudow zuzuschlagen. Eine entsprechende Bepflanzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Bezirk; die Vorhabenträger tragen die Kosten².

Auswirkungen auf den Baumbestand

Die Planung macht die Fällung von 34 Bäumen erforderlich (vgl. Baumkataster), die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind. Als Ersatz wird eine Neupflanzung von insgesamt 257 Bäumen gemäß Baumschutzverordnung errechnet. Der Gehölzwert der zu fallenden Bäume wurde im Rahmen der Eingriffsbewertung ermittelt. Die Bäume können in diesem Fall nicht durch den Bauherrn auf dem eigenem Grundstück gepflanzt und gepflegt werden. Die Pflanzung wird stattdessen -zusammen mit den übrigen Kompensationsmaßnahmen- vom Bezirk durchgeführt. Hierzu wird eine Ausgleichsabgabe vom Bezirk erhoben, deren Höhe der Eingriffsbewertung (s.u.) zu entnehmen ist. Die Festlegung der Ausgleichsabgabe erfolgt im städtebaulichen Vertrag; die Mittel sollen im Zusammenhang mit der o.g. Umgestaltung des Parkplatzes am „Grünen Weg“ eingesetzt werden.

¹ Aufgrund der Überarbeitung der planungsrechtlichen Bewertung der Eingriffssituation nach Hinweisen von SenStadt II C im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurde eine geringfügige Erhöhung des Eingriffs um 200 m² ermittelt. Dies stellt gegenüber dem vorher ermittelten Eingriff von 1.980 m² eine Erhöhung von 8 % dar und ist somit vernachlässigbar. Die Kompensationsmaßnahmen wurden daher nicht mehr erhöht.

² Die Ermittlung der Kosten bzw. der Höhe der Ausgleichsabgabe ist der „Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan 8-20 – Nahversorgungszentrum Britz-Süd“, Stand 12.12.2006 / Überarbeitung vom 12.7.2007 zu entnehmen.

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: Die Zunahme der Lärmimmissionen durch die neuen Vorhaben im Plangebiet, insbes. den Verbrauchermarkt, wird durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand und / oder Einhausung) so weit reduziert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden der Nachbargrundstücke eingehalten werden. Die geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) am Gebäude Gutschmidtstraße 10-12 wird durch die bestehenden höheren Immissionen von Kfz auf der Gutschmidtstraße relativiert.
- Unfallrisiken: Unfallrisiken im Zusammenhang mit dem durch das Nahversorgungszentrum induzierten Verkehrsaufkommens werden durch verkehrstechnische Maßnahmen an den Ein- und Ausfahrten reduziert.
- Erholungsfunktion: Durch den Verkehrslärm von den Stellplatzanlagen und den Anlieferbereichen im Plangebiet wird sich die Erholungsfunktion der angrenzenden Parkanlagen z.T. verschlechtern. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch deutlich unterschritten.

- Tiere und Pflanzen

hoch mittel gering

- Es werden erhebliche Eingriffe in den Baumbestand erfolgen: 26 Bäume werden im Geltungsbereich gefällt, 8 weitere in der angrenzenden Parkanlage.
- Entfallende Lebensstätten geschützter gebäudebrütender Arten (Vögel, Fledermäuse) werden durch künstliche Nist- / Quartiershilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden sowie in den künftigen Außenanlagen kompensiert werden.
- Die Möglichkeiten zur Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades äußerst begrenzt. Ein Ausgleich des Verlusts an Vegetationsflächen kann durch die Fassadenbegrünung im Geltungsbereich nicht erreicht werden. Es verbleiben erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen, die durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

- Boden

hoch mittel gering

- Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades reduziert sich der Freiflächenanteil, der einem unbeeinträchtigten Bodenhaushalt zur Verfügung steht. Die Eingriffe in den Bodenhaushalt können mit den genannten Kompensationsmaßnahmen nicht im Geltungsbereich kompensiert werden; es verbleiben erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts.

- Wasser
 - hoch mittel gering
 - Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades verringert sich der Freiflächenanteil, der für eine Niederschlagswasserversickerung zur Verfügung steht. Im Bereich des Sondergebietes kann eine Versickerung nicht erfolgen, da die anstehenden Aufschüttungsböden belastet sind, und eine Verunreinigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden kann. Es verbleiben negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

- Luft, Klima
 - hoch mittel gering
 - Luft: Die geringe Zunahme der Immissionen auf der Gutschmidtstraße durch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs wird durch die bereits bestehenden Immissionen von Kfz auf der Hauptverkehrsstraße relativiert.
 - Der Luftaustausch wird durch die Bebauung wahrscheinlich nicht beeinflusst, da die geplante Bebauung nicht höher als die zzt. vorhandene Bebauung wird.
 - Klima: Die klimatische Situation wird sich durch die geplante Bebauung in Anbetracht der bereits vorhandenen Versiegelung und Bebauung voraussichtlich kaum verändern.
 - Trotz der Begrünungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung) wird die kleinklimatische Situation geringfügig verschlechtert.

- Ortsbild / Landschaft
 - hoch mittel gering
 - Die neuen Gebäude fassen auf der Südseite der Gutschmidtstraße den Platz stärker als bisher ein.
Die Bebauung rückt - insbesondere auf der Gutschmidtstraße 19 - näher an den Grünzug heran. Der Übergang zu den Parkanlagen wird jedoch durch eine Fassadenbegrünung verbessert. Da die bestehenden Fuß- und Radwege inmitten der Parkanlage verlaufen, ist der Übergang zwischen Bebauung und Grünfläche auch künftig nicht einsehbar.

- Kultur- und Sachgüter
 - hoch mittel gering
 - Kulturgüter: Die neuen Gebäude bilden eine klare Raumkante als Ergänzung des denkmalgeschützten Ensembles auf der Südseite der Gutschmidtstraße aus.
 - Sachgüter: Dem Verlust eines Teils der vorhandenen Bausubstanz steht die Schaffung neuer Bausubstanz gegenüber. Die Nutzungen aus den entfallenden Gebäuden werden wieder in die Neubebauung integriert.

- 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- neubildung)	Luft, Kli- ma (z.B. gas-, staubför- mige Emissionen)	Land- schaft, Ortsbild, (z.B. Er- holung)	Kultur- / Sachgüter
Menschen		X	X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	XX		X	X	X	X	0
Boden	X	XX		X	X	0	0
Wasser	X	X	X		X	0	0
Luft, Klima	X	X	X	X		0	0
Landschaft, Ortsbild	X	X	X	0	0		0
Kultur- / Sachgüter	X	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 die Bedeutung der Flächen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Mit einer Versiegelung verringert sich die Lebensraumqualität erheblich, sofern keine Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe (z.B. Schaffung von Sekundärbiotopen durch die Begrünung der Fassaden) vorgesehen werden.

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

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch den Bebauungsplan 8-20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Wohngebiete im Umfeld des U-Bahnhofs Britz-Süd geschaffen werden. Daher ist der geplante Verbrauchermarkt direkt an dem bestehenden 'Einkaufszentrum Britz-Süd' und direkt an dessen U-Bahnhof vorgesehen. An dem Kreuzungspunkt der U-Bahnlinie 7 und zwei Buslinien, wo ein reger Umsteigeverkehr herrscht, und einem Punkt, der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, ist der Standort für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts besonders geeignet. Hier steht mit dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 eine weitgehend brach liegende, aber baulich bereits stark beanspruchte und versiegelte Fläche für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die Postfiliale und die bezirklichen Sozialeinrichtungen ergänzen den Versorgungsschwerpunkt als Wohnfolgeeinrichtungen. Des Weiteren handelt es sich um Einrichtungen, die in diesem Bereich bereits vorhanden sind und nun z.T. in neuen Räumen an dem der Bevölkerung bekannten Standort wieder untergebracht werden.

Eine Realisierung der Neubauvorhaben an anderer Stelle im Stadtgebiet ist aus den vorgenannten Gründen nicht möglich und städtebaulich nicht wünschenswert.

2.2.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenüber der Situation würden bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Lösung) kaum Veränderungen eintreten. Aufgrund des vorhandenen Planungsrechts (östlicher Geltungsbereichsteil) bzw. des § 34 BauGB (westlicher Geltungsbereichsteil) ist eine Intensivierung der baulichen Nutzung nicht möglich. Eine Änderung der bestehenden Nutzungen ist möglich, z.B. die Entwicklung von Wohngebäuden. Auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 ist dies in Anbetracht der erforderlichen Aufwendungen für Abriss und Entsiegelung jedoch nicht realistisch.

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,
- Mensch (Lärm): eine schalltechnische Untersuchung basierend auf dem Verkehrsgutachten zu den konkreten Bauvorhaben im Plangebiet,
- Tiere: eine fachgutachterliche Einschätzung der Lebensraumfunktion der Flächen im Geltungsbereich für Fledermäuse und Vögel,
- Pflanzen: ein Baumkataster für die unter Baumschutz stehenden Bäume.

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

Durch die Bebauung an der Grundstücksgrenze im Sondergebiet können zeitverzögert negative Auswirkungen auf die Bestandsbäume eintreten, die sich angrenzend an den Geltungsbereich in der öffentlichen Grünfläche befinden. Aus diesem Grund sind im Rahmen eines Monitorings die Auswirkungen auf den Baumbestand zwei, fünf und acht Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme zu begutachten. Sollten zusätzlich Bäume abgängig sein, sind diese gemäß städtebaulichem Vertrag zu ersetzen.

2.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

• Qualitäten

- Das Stadt- und Landschaftsbild ist durch das angrenzende Denkmalensemble sowie die tangierenden Parkanlagen positiv geprägt.
- Hinsichtlich der lufthygienischen und stadtklimatischen Ausgangssituation ist das Gebiet nicht vorbelastet.
- Die westlichen Grundstücke weisen in ihrem rückwärtigen Teil einen relativ hohen Vegetationsanteil mit positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz auf. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich z.T. wertvolle Baumbestände, deren Bedeutung als Lebensraum durch die direkte Nachbarschaft zu den angrenzenden Parkanlagen stark aufgewertet wird.

• Vorbelastungen

- Die Vorbelastung für die Menschen durch Verkehrslärmimmissionen ist entlang der Gutschmidtstraße als erheblich anzusehen.
- Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens ist im östlichen Teil des Plangebietes aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlägen über unbefestigte Bodenschichten bzw. Vegetationsflächen ist hier auf einen geringen Flächenanteil beschränkt; die Vorbelastungen des Schutzgutes Boden sind daher hoch.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im östlichen Geltungsbereichsteil sind die Funktionen des Grundwasserhaushalts hier ebenfalls stark eingeschränkt.

2.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

- Von den geplanten Vorhaben sind nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen auf die im Umfeld wohnenden, arbeitenden und Erholung suchenden Menschen durch Lärm zu erwarten.
- Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird verschlechtert. In dem Plangebiet sowie angrenzend an den Geltungsbereich werden Baumfällungen notwendig.
- Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens wird aufgrund der künftig erhöhten Versiegelung gemindert, desgleichen die Funktionen des Grundwasserhaushalts.
- Die lufthygienische und stadtklimatische Situation wird sich kaum verändern.
- Das Stadtbild wird sich durch die einheitlichere Bebauung auf der Südseite des Marktplatzes geringfügig verbessern, das Landschaftsbild wird durch die näher an die Grünzüge heranrückenden Gebäude geringfügig verschlechtert.
- Kulturgüter (Denkmale) werden nicht beeinträchtigt. Sachgüter sind mit der Beseitigung der bestehenden Bebauung betroffen.

2.3.3 Fazit

Die Auswirkungen der Planung sind auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen als erheblich zu beurteilen. Dies resultiert insbesondere aus den sehr begrenzten Möglichkeiten für gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen.

Durch die Umsetzung der unter Punkt 2.2.2.2 aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird nur ein Teil der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert, so dass zusätzlich externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden: Es werden Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand sind mit 34 Baumfällungen als erheblich anzusehen. Aufgrund fehlender möglicher Pflanzflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur wenige Neupflanzungen möglich bzw. sinnvoll, daher werden zusätzliche Ersatzpflanzungen an anderen Standorten erforderlich.

Durch die Planung sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, die durch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen von Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen am „Grünen Weg“ ausgeglichen werden. Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag eine Ausgleichsabgabe festgelegt, deren zweckgebundene Verwendung für die Umsetzung der o.g. Maßnahme vorgesehen ist. Die Ausführung der Maßnahme erfolgt durch den Bezirk Neukölln.

3 PLANINHALT

3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Mit dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 steht direkt an dem vorhandenen 'Einkaufszentrum Britz-Süd' ein Standort für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Verfügung, der das Einkaufszentrum ergänzen kann.

Das Grundstück Gutschmidtstraße 19 und seine Bebauung liegen zum überwiegenden Teil seit Jahren brach. Die Eigentümerin, die Post, nutzt nur einen kleinen Teil des vorhandenen Gebäudekomplexes. Sie ist bereit, ihren derzeitigen Standort aufzugeben, sie will jedoch am Einkaufszentrum Britz-Süd eine Filiale behalten.

Um einerseits die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsvorhabens zu ermöglichen, andererseits einen neuen Standort für die Post zu sichern, ist eine Realisierung der Vorhaben in drei Phasen vorgesehen:

1. Rückbau des eingeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 27/31 (Ost), das bezirkliche Sozialeinrichtungen beherbergt.
2. Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus auf dieser Fläche, der im Erdgeschoss die Postfiliale und Postverteilung und im 1. Obergeschoss die bezirklichen Sozialeinrichtungen wieder aufnimmt. Erschließung der Post über die Gutschmidtstraße 33.
3. Abriss der Bebauung auf Gutschmidtstraße 19 und Errichtung des Verbrauchermarktes.

Für die Realisierung der geplanten Vorhaben soll ein Teil des bezirkseigenen Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 verkauft, die dort zzt. vorhandenen bezirklichen Einrichtungen dafür in angemieteten Räumen auf dem gleichen Grundstück wieder angesiedelt werden. Die Erschließung des neuen Postgebäudes soll über das bezirkseigene Grundstück 33 durch Geh- und Fahrrechte ermöglicht werden.

3.2 INTENTION DES PLANES

Hauptziele des Bebauungsplans 8-20 sind, die Nahversorgungssituation für die Wohngebiete im Umfeld des U-Bahnhofs Britz-Süd zu verbessern und das dort vorhandene 'Einkaufszentrum Britz-Süd' zu stärken.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- die Sicherung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen,
- die Wiedernutzung einer weitgehend brachliegenden Siedlungsfläche,
- die planungsrechtliche Bewältigung der Problematik, die durch die an die vorhandene Wohnbebauung sowie die Parkanlagen heranrückende Sondergebietsnutzung entstehen könnte,
- die Berücksichtigung der verkehrlichen Belange, die sich durch das Nahversorgungszentrum ergeben.

3.3 WESENTLICHER PLANINHALT

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden als Sonstiges **Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung NAHVERSORGUNGSZENTRUM ausgewiesen.

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 1** wird die Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet definiert. Neben groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben werden Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als zulässig erklärt. Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird begrenzt und ein Mindestanteil für Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs festgesetzt.

Die Flächen im westlichen Teil des Plangebietes werden als **Flächen für Gemeinbedarf** mit den Zweckbestimmungen ANLAGEN FÜR KULTURELLE ZWECKE sowie ANLAGEN FÜR SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' durch eine **Baukörperausweisung** (d.h. eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche) definiert. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke' wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- (**GRZ**) und Geschossflächenzahl (**GFZ**) bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (**OK**) fixiert. Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten jedoch überschreiten (textliche Festsetzung **Nr. 2**).

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 3** wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Grundflächenüberschreitung für das Sonstige Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' erhöht.

Verkehrsflächen

Die im Plangebiet befindliche Fläche der Gutschmidtstraße sowie eine Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 19 werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen abgegrenzt. Eine Einteilung der Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen (textliche Festsetzung **Nr. 6**). Entlang der Straße werden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' wird eine Fläche mit einem **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Benutzer und Besucher des Nachbargrundstücks belastet (textliche Festsetzung **Nr. 5**).

Nachrichtliche Übernahmen

Die **planfestgestellten Anlagen** der unterirdischen Trasse der U-Bahn U 7 werden als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Sonstige Festsetzungen

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 4** wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf bestimmte Flächen beschränkt.

3.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan 8-20 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 3.4.7 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

Die Wohnsiedlung 'Britz-Süd' weist gegenwärtig ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf (vgl. unten). Um die Versorgungssituation zu verbessern, beabsichtigt der Bezirk Neukölln entsprechend eines konkreten Ansiedlungsvorhabens auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 19 und einer Teilfläche des Nachbargrundstücks 27/31 ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung NAHVERSORGUNGSZENTRUM festzusetzen. Dem entsprechend werden im Sondergebiet als zulässige Art der Nutzung Einzelhandelsbetriebe, daneben aber auch Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen zugelassen. Des Weiteren werden Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen (textliche Festsetzung **Nr. 1**).

Diese Festsetzungen berücksichtigen folgende Aspekte:

- Das geplante Nahversorgungszentrum grenzt südlich an das bestehende 'Einkaufszentrum Britz-Süd' an und kann so zur Ergänzung und zur Stärkung des bestehenden Versorgungsschwerpunktes beitragen.
- Der für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wichtige vorhandene Nahversorgungsstandort wird durch die Erweiterung des Einzelhandelsangebotes und durch die Ansiedlung ergänzender Nutzungen, wie Gastronomie, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen (Post), und Wohnfolgeeinrichtungen (bezirkliche Sozialeinrichtungen) gesichert und gestärkt. Des Weiteren wird dies zu einer lebendigen Nutzungsmischung beigetragen.
- Die Lage direkt am U-Bahnhof Britz-Süd, einem Kreuzungs- / Umsteigepunkt der U-Bahnlinie 7 mit zwei Buslinien, der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, ist für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums besonders geeignet.
- Mit dem Postgrundstück steht eine weitgehend brach liegende, gut erschlossene Fläche für die Entwicklung einer großflächigen Nutzung zur Verfügung.

Somit berücksichtigen die o.a. Festsetzungen das 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.

Der Bebauungsplan 8-20 ist von SenStadt Abt. I B als Bebauungsplan eingestuft, der gem. § 7 (1) AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da durch die Größenordnung des geplanten Einzelhandels Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des FNP nicht auszuschließen sind. Abt. I B hat bei der Einleitung des B-Planverfahrens daher darauf hingewiesen, dass durch ein Kurzgutachten die Erforderlichkeit der Größe des Verbrauchermarktes zu belegen und die Verträglichkeit nachzuweisen sei (vgl. Punkt 5).

Zu diesem Zweck wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung¹ durchgeführt. Sie ging noch von einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 m² für den Verbrauchermarkt aus (jetzt insgesamt 3.200 m²). Nach der Verträglichkeitsuntersuchung stellt sich die gegenwärtige Versorgungssituation im Einzugsgebiet wie folgt dar:

- Die Ausstattung mit Verkaufsfläche (VK) je Einwohner (E) für Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage beträgt ca. 0,38 m² / E, die Kaufkraftbindungsquote ca. 63 %. Beide liegen damit unter den Durchschnittswerten vergleichbarer Wohngebiete, die bei der Verkaufsflächenausstattung 0,4-0,5 m² VK / E und bei der Kaufkraftbindungsquote 75 - 90 % betragen.
- Die Einwohner aus dem Naheinzugsbereich tätigen einen Teil ihrer Einkäufe von Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage in den nahe gelegenen Gropius Passagen.

Nach der Realisierung des Verbrauchermarktes sind laut Verträglichkeitsanalyse folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Die Verkaufsflächenausstattung würde auf 0,43 m² VK / E und die Kaufkraftbindung auf ca. 71 % ansteigen und sich damit den Durchschnittswerten annähern.
- Der voraussichtliche Umsatz des geplanten Verbrauchermarkts wird zu ca. 66 % aus zurückgeholter Kaufkraft bestehen, insbes. aus dem Verbrauchermarkt in den Gropius Passagen. Ca. 20 % werden aus Kaufkraft von anderen im Einzugsgebiet angesiedelten Einzelhandelsbetrieben (das sind ca. 2,4 % ihres Umsatzes) und ca. 16 % aus anderen Stadtgebieten zufließen.
- Mit dem geplanten Verbrauchermarkt wird die Verkaufsfläche am Versorgungsstandort Britz-Süd von zzt. ca. 2.000 m² auf ca. 5.500 m² anwachsen. Der Anteil für Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage wird von ca. 1.400 m² auf etwa 4.340 m² ansteigen (abzüglich der im Verbrauchermarkt für Waren der überwiegend mittelfristigen Nachfrage geplanten 525 m² VK, d.h. 15 % der Verkaufsfläche). Der Verkaufsflächenanteil für Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage wird dann ca. 79 % und der für Bekleidungssortimente ca. 9 % betragen.²
- Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes können die Einkaufsbedingungen der Einwohner deutlich verbessert werden (verkürzte Einkaufswege, -zeiten).
- Das Nahversorgungszentrum Britz-Süd wird durch die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarkts gestärkt.

¹ FfH – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Gutschmidtstraße 19 (Nahversorgungszentrum Britz-Süd) in Berlin-Neukölln - Verträglichkeitsuntersuchung", Berlin, Mai 2006.

² Die Branchenstruktur des Versorgungsstandortes Britz-Süd wird sich damit dem von SenStadt für Wohngebietszentren geforderten „Branchenmix-Einzelhandel“ annähern, der einen Anteil von 60-90 % für Nahrungs- und Genussmittel und von unter 20 % für Bekleidungssortimente fordert.

- Mit schädlichen Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel ist nicht zu rechnen, da nach Realisierung des Verbrauchermarkts der Ausstattungswert und die Kaufkraftbindungsquote im Rahmen der bei Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage üblichen Werte liegen werden.
- Eine Rückverlagerung eines Teils des zzt. aus dem Nahversorgungsbereich zu den Gropius Passagen fließenden Umsatzes zum Nahversorgungszentrum Britz-Süd würde die Gropius Passagen nicht schädigen, sondern den Nachfragedruck entlasten.

Um schädigende Auswirkungen auf die Zentren im Einzugsgebiet zu vermeiden und nahversorgende Sortimente zu gewährleisten, wird im Sondergebiet durch die textliche Festsetzung **Nr. 1**

- die Verkaufsfläche für Einzelhandel auf insgesamt 3.200 m² begrenzt,
- der Anteil, der für großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt werden kann, auf maximal 3.000 m² beschränkt, und
- ein Mindestanteil von 85 % der Gesamtverkaufsfläche für Waren des überwiegend täglichen Bedarfs festgeschrieben; dazu zählen Nahrungs- und Genussmittel, im vorliegenden Fall aber auch Blumen, Zoo- und Heimtierbedarf, Drogerieartikel, Kosmetik, Papier- und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen interne Verkehrsflächen zwischen der Kassenzone des Verbrauchermarktes und den kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und der Windfang.

Mit den o.a. Festsetzungen wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundsatz 1.0.7 LEP eV) sowie der Vermeidung von Gefährdungen der geplanten Zentrenstruktur (Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro) berücksichtigt. Dies hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 2.10.2006 bestätigt. Des Weiteren wird der Forderung im Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel Rechnung getragen, dass Lebensmitteleinzelhandelsflächen bevorzugt in den bestehenden Zentren oder an deren Rändern anzusiedeln sind.

Durch verschiedene Gutachten (Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandelsnutzung, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB) wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG, keine negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neukölln, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind, sofern die externen Kompensationsmaßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Arbeitsplätze

Mit Realisierung der Planung werden im Plangebiet diverse Arbeitsplätze entstehen.

3.4.2 Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten

Ein Ziel des Bebauungsplans 8-20 ist die Sicherung der im Plangebiet bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen als wichtige Bestandteile des Versorgungsstandortes für die Wohngebiete im Umfeld des U-Bahnhofs Britz-Süd.

Dem entsprechend wird für die Grundstücke Gutschmidtstraße 33 sowie 27/31 (West) Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird für die Nr. 33 mit der Stadtbibliothek ANLAGEN FÜR KULTURELLE ZWECKE festgesetzt und für die Gutschmidtstraße 27/31 (West) mit Gesundheits- und Sozialeinrichtungen des Bezirks ANLAGEN FÜR SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE. Eine Differenzierung nach einzelnen Einrichtungen erfolgt nicht, um - vor dem Hintergrund der zunehmend erforderlichen Flexibilität bei der Planung bezirklicher Einrichtungen – künftige auch die Ansiedlung anderer Gemeinbedarfseinrichtungen zu ermöglichen.

Für auf der Gutschmidtstraße 27/31 (Ost) zzt. noch vorhandenen bezirkseigenen Sozialeinrichtungen (Jugendgesundheitsdienst, Beratungsstelle für Behinderte) wird durch die textlichen Festsetzung Nr. 1 eine Integration in das Sondergebiet ermöglicht.

3.4.3 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstückfläche

Zur Einbindung in das vorhandene Siedlungsgebiet und zur Schaffung eines Übergangs zu den Parkanlagen ist im städtebaulichen Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, und den Entwurf für die konkreten Bauvorhaben auf den Grundstücken Gutschmidtstraße 19 und 27/31 berücksichtigt, die folgende Bebauung geplant:

- Entlang der Gutschmidtstraße soll durch eine weitgehend geschlossene Raumkante die Südseite des Marktplatzes gefasst werden. In Anpassung an die südlich der Gutschmidtstraße vorhandene Bebauung ist an der Straße eine maximal 4-geschossige Bebauung vorgesehen.
- Durch eine Reduzierung der Gebäudehöhe von der Gutschmidtstraße nach Süden auf ein bis zwei Geschosse soll ein Übergang zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Parkanlagen geschaffen werden. Im östlichen Teil des Sondergebietes ist aufgrund der erforderlichen Höhe der lärmabschirmenden Wand entlang der Anlieferrampe / -zone eine Abstufung der Gebäudehöhe zu den Parkanlagen jedoch nicht möglich.

Im Plangebiet werden entsprechende Gebäudehöhen durch Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) fixiert. Damit kann für Bauten, die - wie hier z.B. ein Verbrauchermarkt und eine Postverteilungsstelle – deutlich höhere Geschosse als in Wohn- oder Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden. In Anlehnung an die konkrete Objektplanung werden folgende Gebäudeoberkanten als Höchstmaß festgesetzt:

- entlang der Gutschmidtstraße 55 m über NHN (entspricht ca. 13,2 m über Terrain¹),
- am Knoten Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee 58 m über NHN (= ca. 16,2 m über Terrain) als Eckbetonung,
- im westlichen Teil des Sondergebietes 48 m (= ca. 6,2 m über Terrain).

Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen überschreiten (textliche Festsetzung **Nr. 2**). Dies gilt auch für Werbeanlagen. Ihre zulässige Größe und Anzahl wird jedoch im städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. Punkt 3.4.8).

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 reine Baukörperausweisung, d.h. die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche definiert. Die Breite und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet berücksichtigen den Flächenbedarf für das großflächige Einzelhandelsvorhaben und das neue Postgebäude.

Die Baukörperausweisung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' sowie die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen nahe an der Straße berücksichtigen insbesondere die Erhaltung der auf der südlichen Grundstückshälfte vorhandenen Freifläche mit dem prägenden Baumbestand.

Baukörperausweisungen sind 'ausdrückliche Festsetzungen' im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln, die aus sich heraus von den Abstandsflächen der Bauordnung entbinden. Die Mindestabstandsflächen der BauO Bln werden im Geltungsbereich zwischen den Gebäuden eingehalten. Damit ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gegeben; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke' wird dagegen ein Baufenster ausgewiesen. Damit wird das von der Straße zurückliegende Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert, künftig aber auch eine Bebauung näher an der Straße ermöglicht.

Im Sondergebiet nehmen die Baugrenzen die bestehenden Baufluchten entlang der Gutschmidtstraße auf. Auf den Gemeinbedarfsflächen soll künftig eine Bebauung näher an der Straße ermöglicht werden. Damit soll auf der Südseite des denkmalgeschützten Marktplatzes eine klare Raumkante geschaffen werden, die der Platzeinfassung auf den drei anderen Seiten des Platzes mehr entspricht.

¹ Die Oberkante des Geländes liegt im Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums (= Bezugsebene) bei ca. 41,8 m über NHN.

Am östlichen und südöstlichen Rand des Sondergebietes wird durch die Baukörperausweisung eine Bebauung direkt an der Grundstücksgrenze zugelassen. Hier sieht die konkrete Objektplanung die Anlieferrampe und den Anlieferbereich des Verbrauchermarktes vor. Die Anbaumöglichkeit wird jedoch weitgehend auf das 1. Obergeschoss beschränkt; im Erdgeschoss muss die tragende Konstruktion mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten (Regelung im städtebaulichen Vertrag). Damit wird einerseits die Höhe der an die Parkanlagen angrenzenden Fassaden begrenzt. Andererseits kann dadurch ein Teil der in der Parkanlage unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorhandenen Bäume erhalten werden.

Bei Ausnutzung der Flächen innerhalb der Baugrenzen kann im Sondergebiet eine GRZ von ca. 0,79 und eine GFZ von ca. 1,6 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' eine GRZ von ca. 0,25 und GFZ von ca. 1,0 realisiert werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke' wird eine GRZ von 0,35 und GFZ von 1,4 festgesetzt. Mit den vorgenannten Nutzungsmaßen wird für die Gemeinbedarfsnutzungen ein gewisser Erweiterungs- und Entwicklungsspielraum gesichert. Die Festsetzung der unterschiedlichen Nutzungsmaße für die Gemeinbedarfsgrundstücke berücksichtigt, dass auf beiden trotz ihres Größenunterschieds eine gleich große Bebauung ermöglicht werden soll.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Anlagen für kulturelle Zwecke' und in dem Sondergebiet wird der Versiegelungsgrad aufgrund der erforderlichen Stellplatzflächen und Zufahrten hoch. Hier reicht die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % nicht aus. Daher wird durch die textliche Festsetzung **Nr. 3** eine über die in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' ermöglicht und eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,95 im Sondergebiet.

In dem Sondergebiet geht die Überschreitung über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Obergrenze hinaus. Die Überschreitung der Obergrenze ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Am bestehenden Einkaufszentrum für die Wohnsiedlung 'Britz-Süd' stehen keine anderen Flächen für die Ansiedlung eines den vorhandenen Versorgungsschwerpunkt ergänzenden Lebensmittel-Verbrauchermarktes der erforderlichen Größe zu Verfügung. Zudem sollen Flächen der angrenzenden Parkanlagen – insbesondere auch aufgrund ihrer klimatischen Funktion - nicht in Anspruch genommen werden.
- Direkt am U-Bahnhof Britz-Süd, am Kreuzungspunkt mehrerer ÖPNV-Verbindungen, wo ein reger Umsteigeverkehr herrscht, und einem Punkt, der auch von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, ist der Standort für die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts besonders geeignet.
- Des Weiteren erfordert das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerade für zentrale Standorte mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine bauliche Verdichtung. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie vermeiden werden.
- Aufgrund der Anordnung des Großteils der geplanten Stellplätze unter dem Verbrauchermarkt werden die Inanspruchnahme und die Versiegelung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr vermieden.

Die Überschreitung der Obergrenze 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, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Mit der Entsiegelung einer derzeit als Parkplatz genutzten, ca. 840 m² großen befestigten Fläche wird der benachbarte Grünzug Britz-Buckow-Rudow um die betroffenen Flächen erweitert. Die hinzukommenden Flächen werden außerdem gestalterisch aufgewertet und entsprechend bepflanzt und passen sich so in den Grünzug ein.
- Durch die Kombination aus Verbrauchermarkt, Post und bezirklichen Sozialeinrichtungen im Sondergebiet kann es zu Synergieeffekten kommen, da ein Teil der Besucher jeweils mehrere Einrichtungen aufsuchen wird, und Verkehr vermieden werden.

Bauweise

Aufgrund der Baukörperausweisung im Sondergebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für kulturelle Zwecke' erübrigt sich hier die Festsetzung der Bauweise. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke' ist die Bauweise durch den Bestand bereits vorgegeben.

3.4.4 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Motorisierter Individualverkehr

Der Bebauungsplan 8-20 ist von SenStadt Abt. I B als Bebauungsplan eingestuft, der gem. § 7 Abs. 1 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, da Teile der Gutschmidtstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II klassifiziert sind (vgl. Punkt 5). Die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen werden sich auf die Gutschmidtstraße auswirken, einerseits durch das Verkehrsaufkommen, das die Vorhaben induzieren, andererseits durch die Ein- und Ausfahrten im bzw. unmittelbar am Knotenpunkt Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee.

Um Informationen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen, seine Verteilung sowie ggf. erforderliche Maßnahmen an den angrenzenden Straßen und am Knotenpunkt zu erhalten, wurde ein Verkehrsgutachten¹ beauftragt. Es erbrachte folgende Ergebnisse:

- Die Verkehrsbelastung im Bestand weist folgende Werte auf:
 - Gutschmidtstraße westlich Fritz-Reuter-Allee: 11.465 Kfz/24h,
 - Gutschmidtstraße östlich Fritz-Reuter-Allee: 12.625 Kfz/24h,
 - Fritz-Reuter-Allee: 3.218 Kfz/24h.²
- Nach Ermittlung des Modal-Split (MIV / Umweltverbund) wurde das folgende Verkehrsaufkommen aus den neuen Nutzungen berechnet:

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Verkehrsgutachten für Bebauungsplan 8-20 Berlin-Neukölln, Ortsteil Britz 'Britz-Süd', Nahversorgungszentrum / Post", August 2006

² Gegenüber der letzten amtlichen Zählung im Auftrag von SenStadt 2004 wurde von GRI auf der Gutschmidtstraße eine Verkehrsabnahme um fast 40 % festgestellt. GRI bewertet diese Entlastung als Folge der Verlängerung der BAB A 113 bis nach Rudow im Sommer 2005.

Nutzung	Besucher / Kunden (Pkw- Fahrten / Tag)	Beschäftigte (Pkw-Fahrten / Tag)	Anlieferungs- / Entsorgungs- verkehr (Kfz- Fahrten / Tag)
Gutschmidtstraße 19: - Lebensmittel-Verbrauchermarkt	2.068	34	8
Gutschmidtstraße 21-27: - Postshop - Postverteilzentrum - BA Neukölln Gesundheits- und Sozialeinrichtungen	540 3 123	18 5 16	4 8 2
Gutschmidtstraße 31: - BA Neukölln Gesundheits- und Sozialeinrichtungen	175	22	3
Gutschmidtstraße 33: - BA Neukölln Bibliothek	144	6	5
Summe	3.053	101	30
Summe Kfz-Fahrten insges.			3.184
abzügl. Kfz-Fahrten vorh. Nutzungen sowie entfallender Postbüros ¹			- 1.102
verbleibende zusätzl. Kfz-Fahrten			2.082

Tab. 4: Kfz-Aufkommen pro Tag nach Nutzungen und Personengruppen

- Die Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Bauvorhaben im Plangebiet beträgt entsprechend der prognostizierten Verkehrsverteilung von
 - 25 % in der Gutschmidtstraße in / aus Richtung Westen 520 Kfz/24h,
 - 45 % in der Gutschmidtstraße in / aus Richtung Osten 937 Kfz/24h,
 - 30 % in der Fritz-Reuter-Allee in / aus Richtung Norden 625 Kfz/24h.
- Die künftige Verkehrsbelastung wird damit wie folgt prognostiziert:
 - Gutschmidtstraße westlich Fritz-Reuter-Allee: 11.985 Kfz/24h (11.066 Kfz tags, 919 Kfz nachts),
 - Gutschmidtstraße östlich Fritz-Reuter-Allee: 13.562 Kfz/24h (12.548 Kfz tags, 1.014 Kfz nachts),
 - Fritz-Reuter-Allee: 3.843 Kfz/24h (3.583 Kfz tags, 260 Kfz nachts).
- Die Leistungsfähigkeitsberechnung ergab auf der Grundlage neu erstellter Signalprogramme für die Nachmittagsspitzenstunde, mit dem erfahrungsgemäß höchsten Verkehrsaufkommen in der Summe aller Nutzungen, dass für alle Kfz-Verkehrsströme eine gute bis sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs erreicht wird.

¹ Die Nutzungen durch die Postfiliale und das Postverteilzentrum sowie durch die Einrichtungen des Bezirksamtes Neukölln sind bereits im Bestand vorhanden.

- Nach dem Verkehrsgutachten sind folgende Maßnahmen für die Erschließung des Plangebietes erforderlich:
 - Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen des Verbrauchermarktes:
 - * Erstellung der Ein- und Ausfahrt mit ausgerundeten und abgesenkten Bordkanten und Fahrbahnbefestigung (Gesamtbreite 9,5 m). Ausstattung der Stellplatzausfahrt mit Anforderungsschleifen; ihre Freigabezeit soll verkehrabhängig bemessen werden, Vorrang soll aber die Gutschmidtstraße haben.
 - * Anlage einer 5,0 m breiten Furt für die signalgesicherte Fußgängerquerung. Anpassung des vorhandenen Radwegs. Einrichtung zusätzlicher Signale bzw. Wiederinbetriebnahme bereits vorhandener Radfahrersignale.
 - * Anpassung der Fahrbahnmarkierungen im Knotenpunkt, d.h. Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur für den aus Richtung Osten kommenden linkseinbiegenden Pkw-Verkehr, Erhaltung der Geradeausspur und Anlage einer Geradeaus- / Rechtsabbiegespur in die Fritz-Reuter-Allee.
 - Ein- und Ausfahrt zum Anlieferhof des Verbrauchermarktes:
 - * Nach Beobachtung des Verkehrsgeschehens zu den Spitzenzeiten nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens wird von der VLB ggf. eine Anordnung gegen das Ausfahren nach links in den Stauraum der LSA hinein erfolgen.
 - Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen der Post und der bezirklichen Einrichtungen sowie der Anlieferzone des Postverteilsentrums:
 - * Verlängerung des bisher vor der Ausfahrt aus dem nördlichen Marktplatz endenden Halteverbots, um das Einbiegen von links zu ermöglichen.

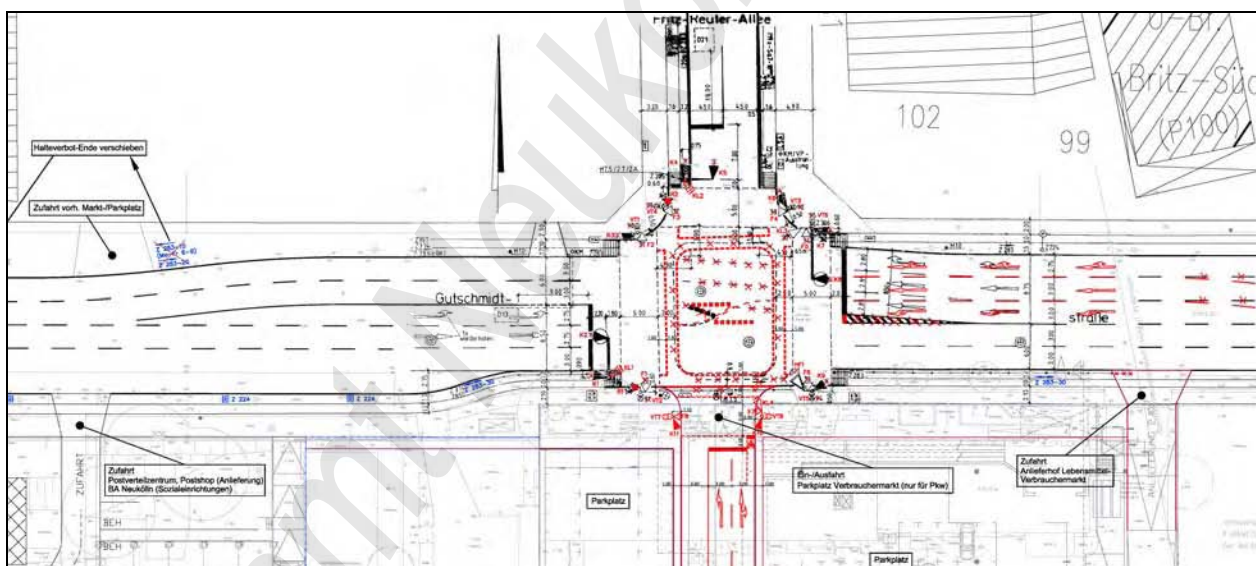


Abb. 2: Lageplan Verkehrserschließung (GRI, August 2006)

- Fazit des Verkehrsgutachtens:
 - Die Umsetzung des Erschließungskonzepts erfordert einen baulich und verkehrsorganisatorischen Eingriff in den vorhandenen Knotenpunkt Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee einschließlich der vorhandenen Lichtsignalanlage.
 - Die leistungsfähige, störungsfreie und umfeldverträgliche verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens Gutschmidtstraße 19 ist gesichert.

- Die Gutschmidtstraße kann die zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 2.100 Kfz/ Tag aufnehmen. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung ist durch die notwendige Erweiterung der bestehenden Lichtsignalanlage Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee sichergestellt. Dies gilt auch für den Zeithorizont 2015, für den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wieder mit einem Anstieg des Verkehrs auf 20.000 Kfz/24h auf der Gutschmidtstraße rechnet.

Die oben beschriebenen Maßnahmen für die Erschließung des Plangebietes erhielt in Vorabstimmungsgesprächen mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB B) am 25.7.2006 sowie SenStadt Abt. VII B am 10.8.2006 deren Zustimmung. Die weitere Detaillierung der Erschließungsplanung erfolgt im Rahmen der Bauausführungsplanung und –genehmigung in Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt.

Mit folgenden Festsetzungen wird den im Verkehrsgutachten definierten Maßnahmen und den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B geltend gemachten Belangen Rechnung getragen:

- Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Gutschmidtstraße wird durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung **Nr. 6**).
- Die Ausweisung eines ca. 4,5 m breiten zum Grundstück Nr. 19 gehörenden Streifens entlang der Gutschmidtstraße als Straßenverkehrsfläche, ermöglicht die Einrichtung der erforderlichen Fußgängerfurt im Bereich der Ein- / Ausfahrt der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes. Die Straßenverkehrsfläche verbleibt im privaten Eigentum, wird aber öffentlich gewidmet. Entsprechende Regelungen werden in einem gesonderten Vertrag des Landes Berlin mit dem Grundstückseigentümer getroffen.
- Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der Gutschmidtstraße berücksichtigt die Vermeidung von Gefahrensituationen im Einmündungsbereich der Fritz-Reuter-Allee.

Auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 33 wird der Bereich der vorhandenen Zufahrt einschließlich einer ergänzenden Fläche (Fläche A) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 belastet (textliche Festsetzung **Nr. 5**), um eine Erschließung der künftigen Post / Postverteilung zu ermöglichen. Die Anordnung dieser mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzung unmittelbar am Knoten Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee verbietet eine direkte Erschließung von der Gutschmidtstraße und erfordert einen ausreichenden Abstand zu dem Knoten bzw. der Ein- und Ausfahrt zum Verbrauchermarkt.

Ruhender Verkehr

Für den Verbrauchermarkt sind insgesamt ca. 250 Stellplätze vorgesehen. Mit dieser Stellplatzzahl kann der Bedarf für den Markt gedeckt werden, so dass eine Belastung der angrenzenden Straßen durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 4** wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet beschränkt. Dadurch werden entlang der Grundstücksgrenzen Freiflächen erhalten, auf denen Gehölzbestände erhalten bzw. angepflanzt werden können.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die unterirdischen Anlagen der U-Bahn U 7 im Bereich des Plangebietes werden nachrichtlich übernommen. Eine Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die U-Bahnanlage planfestgestellt ist.

Der U-Bahntunnel tangiert das Grundstück Gutschmidtstraße 19 an dessen nordöstlicher Ecke. Die für Instandhaltungsmaßnahmen an den Tunnelanlagen einzuhaltenden Abstände sowie die Bauteile der dort geplanten Anlieferzufahrt/ -rampe werden privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger auf dem Grundstück und der BVG geregelt.

3.4.5 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Lärm

Durch die Lage des Plangebietes an der stark befahrenen Gutschmidtstraße (mittlerer DTV ca. 12.000, Lkw-Anteil ca. 5,6 %) liegt eine hohe Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm vor. Laut der Immissionsprognose für die geplanten Vorhaben im Plangebiet¹ beträgt die der Gesamtmittelungspegel an der Straßenrandbebauung 67,5 dB(A) tags und 60,1 dB(A) nachts, der 25 m-Mittelungspegel 64,6 dB(A) tags und 57,2 dB(A) nachts. Die anlagebedingten Lärmbelastungen sind dagegen niedrig. Der Betrieb auf dem Postgrundstück mit Be- und Entladevorgängen ist in den vergangenen Jahren immer weiter zurückgegangen, und der Parkverkehr auf den Grundstücken im Plangebiet ist gering.

Die im Sondergebiet geplanten Vorhaben erzeugen künftig Schallimmissionen durch die Fahrzeugbewegungen auf den Stellplatzanlagen des Verbrauchermarkts (ca. 250 St) und der Post (ca. 15 St), das Heck- bzw. Kofferraumschließen, das Zu- und Ausfahren der Lieferfahrzeuge des Verbrauchermarkts (2 Lkw > 105 kW und 6 Lkw < 105 kW) und der Post (4 Lkw > 105 kW und 8 Lkw < 105 kW), das Rangieren der Lkw, das Entlüften der Lkw-Druckluftbremsen sowie Entladearbeiten mit Palettenhubwagen oder Rollcontainern. Durch die Entnahme und das Einstellen der Einkaufswagen sowie das Lüftersystem der Kälteanlage gehen von dem Verbrauchermarkt weitere Emissionen aus.

Die Stellplätze des Verbrauchermarktes und der Post werden nur tags genutzt; die Belieferung der beiden Vorhaben wird laut der Vorhabenträger zum Teil auch nachts stattfinden.

▪ Immissionsrichtwerte

- Nach TA-Lärm sind folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten: in Reinen Wohngebieten 50 dB(A) tags (6-22 Uhr), 35 dB(A) nachts (22-6 Uhr). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

¹

Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: "Immissionsprognose Gewerbelärm Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt / Post Gutschmidtstraße 19 in 12359 Berlin", Berlin, Juli 2006

- Gemäß DIN 18005 sind in Parkanlagen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm folgende Orientierungswerte einzuhalten: 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.
- Die Immissionsprognose zu den beiden im Sondergebiet geplanten Vorhaben erbrachte folgende Ergebnisse:
 - Durch den Betrieb des Verbrauchermarkts und der verlegten Post kommt es an den angrenzenden Wohngebäuden tags zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Um die Immissionsrichtwerte nachts einzuhalten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Alternativ sind folgende Maßnahmen vorgesehen, mit denen an den Immissionspunkten (IP) der Wohngebäude die nachstehenden maximalen Immissionspegel prognostiziert werden:
 - * gebäudehohe Wand entlang der Anlieferrampe und Einhausung der Anlieferzone (komplette Einhausung)

Grüner Weg 94-98 (IP 7, im 2. OG):	35 dB(A) tags, 31 dB(A) nachts,
Gutschmidtstraße 9-13 (IP 9 im 2. OG):	28 dB(A) tags, 26 dB(A) nachts,
Gutschmidtstraße 10-12 (IP 5 im 3. OG):	40 dB(A) tags, 36 dB(A) nachts,
Parkanlage:	51 dB(A) tags.
 - * gebäudehohe Wand entlang der Anlieferrampe und -zone (komplett mit Schallschutz)

Grüner Weg 94-98 (IP 7, im 2. OG):	37 dB(A) tags, 33 dB(A) nachts,
Gutschmidtstraße 9-13 (IP 9 im 2. OG):	34 dB(A) tags, 32 dB(A) nachts,
Gutschmidtstraße 10-12 (IP 5 im 3. OG):	40 dB(A) tags, 36 dB(A) nachts,
Parkanlage:	51 dB(A) tags.

Bei der Gutschmidtstraße 10-12 wird aufgrund der nur 5 m hohen Wand, die im Bereich der U-Bahntrasse möglich ist, der Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nacht, der bei 35 dB(A) liegt, um 1 dB(A) überschritten. Da die Fremdgeräusche durch Straßenverkehrslärm am vorgenannten Wohnhaus 59 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts betragen, wird hier keine Verschlechterung der Lärmsituation erwartet.

 - Als Spitzenpegel resultierend aus dem Parkplatz und dem Lieferverkehr werden Maxima von 54-60 dB(A) tags und 44-56 dB(A) nachts berechnet. Der Richtwert von 80 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird damit eingehalten. Eine Ausnahme bildet wieder das Haus Gutschmidtstraße 10-12 mit einer Überschreitung von 1 dB(A) nachts.
 - Um auf dem Grundstück der Post (Büros Postshop) einen Innenpegel von 35 dB(A) einzuhalten, wird die Installation eines passiven Schallschutzes in Form von Schallschutzfenstern empfohlen.
 - Die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf der Gutschmidtstraße sind in die Betrachtung des Gewerbelärms nicht berücksichtigt, da unter der Annahme, dass 1.500 Kunden des Verbrauchermarktes und auch der Postverkehr zusätzlich die Gutschmidtstraße befahren, sich die Verkehrsgeräusche nur um ca. 0,6 dB(A) erhöht würden. Laut Abschnitt 7.4 der TA Lärm sind nur Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück zu berücksichtigen, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird im städtebaulichen Vertrag die Herstellung einer gebäudehohen, oberhalb entlang der Anlieferrampe und -zone verlaufenden abschirmenden Wand oder einer Einhausung der Anlieferzone festgeschrieben.

3.4.6 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet sind aufgrund der sehr geringen Flächenanteile, die künftig als Freiflächen zur Verfügung stehen, keine Baum- bzw. Gehölzpflanzungen, sondern nur eine Fassadenbegrünung möglich. Diese dient als Anreicherung der Lebensraumstrukturen und wirkt somit positiv auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz.

Daneben dient die Begründung der Fassaden der landschaftsgerechten Einbindung der künftig direkt an die Parkanlagen angrenzenden Bebauung (Begrünung der lärmabschirmenden Wand entlang der Anlieferrampe und -zone des Verbrauchermarkts) sowie der städtebaulichen Einbindung der neuen Bebauung im Sondergebiet in das Ortsbild. Dies gilt auch für die Brandwand der Post, die von der angrenzenden Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes und von der Gutschmidtstraße in ihrer gesamten Länge einsehbar ist. Darüber hinaus kann mit einer Fassadenbegrünung ein Beitrag zur Minderung der klimatischen Beeinträchtigungen geleistet werden, da eine Begrünung der Aufheizung der Fassaden entgegenwirkt und eine Verdunstung und Staubbildung fördert.

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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Schreiben der Versorgungsträger ist die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

3.4.8 Städtebaulicher Vertrag

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

- die erforderlichen Umbaumaßnahmen des Straßenraums am Knoten Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee im Zusammenhang mit der Grundstückserschließung für das Nahversorgungszentrum, einschließlich der Einrichtung einer Lichtsignalanlage an der Stellplatzein- / -ausfahrt des Verbrauchermarktes,
- Anordnung der Tragkonstruktion für die Anlieferzone / -rampe des Verbrauchermarkts zurückgesetzt von den Grundstücksgrenzen,
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der Anlieferrampe / -zone des Verbrauchermarktes,
- Begrünung der östlichen Fassade des künftigen Postgebäudes sowie der Anlieferrampe und der Anlieferzone des geplanten Verbrauchermarkts,
- Einbau von Nisthilfen in die Fassaden der künftigen Gebäude,
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, Festlegung einer Ausgleichsabgabe,
- Prüfung (Monitoring) der Auswirkungen des Vorhabens Gutschmidtstraße 19 auf den Baumbestand in der angrenzenden Parkanlage,
- ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. Bodenaustausch, soweit dies zur Realisierung der Vorhaben erforderlich ist,

- Festlegung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes.

Der städtebauliche Vertrag ist am 22.2.2007 mit den Vorhabenträgern abgestimmt und rechtsverbindlich geschlossen, 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, die vom 20.3.2006 bis einschließlich 31.3.2006 stattfand, gingen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-20 acht schriftliche Stellungnahmen 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 folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Festsetzungen
 - Erweiterung des Geltungsbereichs um die westliche Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 sowie die Gutschmidtstraße 33 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ANLAGEN FÜR KULTURELLE UND SOZIALE ZWECKE.
- Textliche Festsetzungen
 - Nr. 1: Ergänzung, dass die Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs 80-85 % der zulässigen Verkaufsflächen nicht unterschreiten darf.
- Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Außer der Geltungsbereichserweiterung wurden grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht notwendig.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 17.3.2006 eingeleitet worden. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 20.4.2006 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-20 schriftliche Stellungnahmen von 22 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.²

¹ Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist dem BA-Beschluss Nr. 120/06 vom 8.8.2006 zu entnehmen.

² Die gesamte Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b4 vom 5.7.2006 zu entnehmen.

3.4.9.4 Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Bebauungsplan

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Festsetzungen
 - Erweiterung des Geltungsbereichs um die westliche Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 sowie die Gutschmidtstraße 33.
- Textliche Festsetzungen
 - Nr. 1: Reduzierung der Verkaufsfläche auf 3.200 m².
- Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden 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,
- Einbeziehung des nicht im Geltungsbereich liegenden Grundstücks Gutschmidtstraße 33 in die Betrachtung der Umweltauswirkungen,
- Ergänzung der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung,
- Prüfung der künftigen Lärmauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der Erholungsfunktion; Erstellung einer Lärm-Immissionsprognose,
- Ergänzung der Aussagen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen bezüglich des Vorhandenseins von Lebensstätten frei- und gebäudebrütender Arten (Vögel, Fledermäuse).

Die Hinweise wurden in der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 5.9.2006 eingeleitet worden. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-20 schriftliche Stellungnahmen von 25 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.¹

¹ Die gesamte Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b4 vom 14.12.2006 zu entnehmen.

3.4.9.6 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden

Bebauungsplan

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Festsetzungen
 - Änderung der Lage der planfestgestellten U-Bahnanlage,
 - Ergänzung der Zeichenerklärung zur Bahnlage um das Wort "unterirdische"
- Begründung:
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.

- Ergänzung des Punktes 2.2.6 (Durchführungsüberwachung) bezüglich der Vorgehensweise bei Entfernung geschützte Lebensstätten bei Gebäudesanierung, -abriss sowie Vegetationsbeseitigung.

Sonstige Änderungen

Aufgrund der fortgeschrittenen Objektplanung zu den Vorhaben im Geltungsbereich wurden folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

- Zeichnerische Festsetzungen:
 - Änderung der Baugrenzen und der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze im Sondergebiet auf dem Grundstück Gutschmidtstraße 27/31.

3.4.9.7 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 8-20 vom 3.1.2007 bis einschließlich 5.2.2007 haben 9 Personen Einsicht in die Planung genommen.

Schriftlich äußerten sich ein Träger öffentlicher Belange, 6 Bürger in einem gemeinsamen Schreiben sowie der BLN e.V.

Die Äußerungen sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

▪ Deutsche Post AG

Im B-Plangebiet befindet sich das Grundstück Gutschmidtstraße 19-25. Die Deutsche Post AG habe Räumlichkeiten für den Betrieb einer Filiale und eines Zustellungsstützpunktes angemietet und diene somit der Versorgung der Bevölkerung mit Postdienstleistungen.

Gegen die Entwicklung des Gebietes zum Sondergebiet Nahversorgungszentrum beständen aus Sicht des Mieters Deutsche Post AG keine Bedenken.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen von Bürgern sowie der BLN e.V.

▪ Sechs Anwohner aus der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes in einem gemeinsamen Schreiben

1. Die Grundlage dieses Verfahrens und damit des Bauvorhabens, der angeblich bestehende Bedarf, sei frei erfunden. Ein Bedarf bestehe nicht; im Gegenteil, mindestens für die am Marktplatz bestehenden Geschäfte und den Markt selbst sei der Lebensmittel-Verbrauchermarkt von Kaufland, nunmehr wieder mit 3.500 m² statt der vom Bezirksamt im Gespräch angegebenen 3.000 m², eine nicht zu bewältigende Konkurrenz.

Abwägung: Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

3.500 m² Verkaufsfläche war nur zu Beginn des B-Planverfahrens, d.h. zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden vorgesehen. Im Laufe des Verfahrens erfolgte eine Reduzierung. Im Sondergebiet ist nunmehr die Verkaufsfläche für Einzelhandel auf insgesamt 3.200 m² begrenzt, und der Anteil, der für großflächige Einzelhandelsbetriebe genutzt werden kann, auf maximal 3.000 m² beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Wohnsiedlung 'Britz-Süd' weist gegenwärtig ein Defizit im Bereich der Nahversorgung auf. Mit dem Bebauungsplan soll ein für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wichtiger vorhandener Nahversorgungsstandort gesichert und durch die Vergrößerung (und die Ansiedlung ergänzender Nutzungen) gestärkt werden. Laut der Verträglichkeitsuntersuchung¹ (vgl. Begründung Punkt 3.4.1) zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Geltungsbereich des B-Plans 8-20 würden

- sich die Verkaufsflächenausstattung mit Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage und die Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet den Durchschnittswerten vergleichbarer Wohngebiete annähern,
- keine schädlichen Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel erwartet, da der Umsatz des geplanten Verbrauchermarkts überwiegend aus gegenwärtig aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft bestehen wird,
- das Nahversorgungszentrum Britz-Süd gestärkt,
- die Einkaufsbedingungen der Einwohner deutlich verbessert (verkürzte Einkaufswege, -zeiten).

¹

FfH - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Gutschmidtstraße 19 (Nahversorgungszentrum Britz-Süd) in Berlin Neukölln - Verträglichkeitsuntersuchung", Berlin, Mai 2006

2. Die Umweltauswirkungen würden auch vom Bezirksamt selbst ausgesprochen negativ gesehen.
Die Umweltbelastungen mit Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen am Grünen Weg kompensieren zu wollen, sei lächerlich.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist unter Punkt 2.2.2.4 'Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen' dargelegt, dass nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderung und Ausgleichmaßnahmen für die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft, Ortsbild / Landschaft, Kultur- / Sachgüter nur geringe und für das Schutzgut Wasser mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen sowie Boden zu erwarten.

Unter Punkt 2.3.3 'Fazit' ist dargelegt, dass durch die Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Teil der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet kompensiert wird, aber zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig werden. Durch die geplanten Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen am „Grünen Weg“ werden die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen jedoch ausgeglichen. Somit verbleiben keine negativen Umweltauswirkungen.

Mit den vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen wird ein Ausgleich der im Geltungsbereich verbleibenden Beeinträchtigungen in der nahen Umgebung des Planungsgebietes erzielt. Diese Maßnahmen verbessern die Wirksamkeit des vorhandenen Grünzuges und tragen somit zur Aufwertung sowohl der Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima) als auch des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung bei. Die Maßnahmen sind daher für alle Schutzgüter sehr wirkungsvoll.

Insofern ist der Hinweis bereits berücksichtigt.

3. Die Lärm- und Luftbelastungen würden völlig ignoriert.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Lärm- und Luftbelastungen sind nicht ignoriert, sondern in der Begründung im Rahmen des Umweltberichts (vgl. Pkt. 2) jeweils detailliert behandelt worden.

Unter Punkt 3.4.5 sind die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung¹ wiedergegeben: Durch den Betrieb des Verbrauchermarkts und der verlegten Post kommt es an den angrenzenden Wohngebäuden tags zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Um die Richtwerte nachts einzuhalten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Lärmschutzwand und / oder Einhausung der Anlieferrampe und -zone). Die geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) nachts am Gebäude Gutschmidtstraße 10-12 wird durch die bestehenden höheren Immissionen durch Straßenverkehrslärm auf der Gutschmidtstraße relativiert.

Die Umsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Verbrauchermarkts sind im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

¹ Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: "Immissionsprognose Gewerbelärm Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt / Post Gutschmidtstraße 19 in 12359 Berlin", Berlin, Juli 2006

Zu den Luftbelastungen wird unter Punkt 2.2.2.4 erläutert, dass die durch die Erhöhung des Kfz-Verkehrs verursachte geringe Zunahme der Luftimmissionen auf der Gutschmidtstraße durch die bereits bestehenden Immissionen von Kfz auf der Hauptverkehrsstraße relativiert wird.

Insofern ist der Hinweis bereits berücksichtigt.

4. Die Durchlüftungsaufgabe, die der Grünzug für Britz, Buckow, Rudow habe, könne der Grünzug nicht mehr bzw. nur schlecht erfüllen. Die Behauptung, der Luftaustausch werde durch die Bebauung wahrscheinlich nicht beeinflusst, entbehre offenbar jeder Grundlage. Allein die Höhe eines Gebäudes würde einen solchen Schluss nicht zulassen, Umfang und zusätzliche Immissionen seien nicht unbeachtlich.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

Im Plangebiet sind folgende Gebäudeoberkanten (OK) als Höchstmaß festgesetzt (siehe Planzeichnung):

- entlang der Gutschmidtstraße 55 m über NHN (= ca. 13,2 m über Terrain),
- am Knoten Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee 58 m über NHN (= ca. 16,2 m über Terrain) als Eckbetonung,
- im westlichen Teil des Sondergebietes 48 m (= ca. 6,2 m über Terrain).

Die geplante Bebauung passt sich in der Höhe der vorhandenen Bebauung im Plangebiet (4-geschossiges Postgebäude mit OK ca. 15,5 m über Terrain sowie Jugendfreizeitheim mit OK ca. 13,0 m über Terrain) und seiner Umgebung (4- bis 5-geschossige Wohnbebauung östlich des Geltungsbereichs) an. Des Weiteren erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen zu den Grünzügen hin.

Durch die geplanten Vorhaben ändert sich die Kubatur der Bebauung im Plangebiet daher nicht wesentlich. Somit erfolgt auch nur eine geringfügige Veränderung des Luftaustausches innerhalb des Plangebiets.

Ein Luftaustausch / -transport erfolgt vor allem innerhalb des übergeordneten Grünzugs. Da dieser durch die geplante Bebauung nicht reduziert wird, wird die Durchlüftungsaufgabe des Grünzugs auch nicht beeinträchtigt. Seine positiven Auswirkungen wirken durch bodennahen Luftaustausch in die angrenzenden Baugebiete hinein. Dieses Hineinwirken wird durch die geplante Bebauung lediglich für die Baufläche im Geltungsbereich selbst, nicht aber für die Siedlungsflächen der Umgebung eingeschränkt.

Insofern ist der Hinweis bereits berücksichtigt.

Zu zusätzlichen Immissionen siehe Abwägung zu Nr. 3.

5. Die den Bürgern verantwortliche Behörde dürfe die drohende zusätzliche Abriegelung durch das weitere Erweiterungsvorhaben der Gropius-Passagen bei der Beurteilung der gesamten Situation Britz-Süd / Gropiusstadt nicht außer Acht lassen.

Abwägung: *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das vorliegende B-Planverfahren, sondern ist Gegenstand des B-Planverfahrens zum Bauvorhaben Gropius-Passagen.*

6. Man habe den Eindruck, dass es sich hier um ein Kopplungsgeschäft handele, das gar nicht zulässig sei.
Eine solche Verhaltensweise des Bezirksamts sei unverständlich, zumal noch nicht einmal gesichert sei, dass die Bausumme ausschließlich mit Berliner oder gar Neuköllner Firmen verbaut werde.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, entbehrt jedoch jeder Grundlage.

Es werde nochmals ausdrücklich Bezug auf die Stellungnahme vom 30.3.2006 genommen (vgl. Kopie).

Anlage: Stellungnahme vom 30.3.2006 von zweien der o.a. sechs Bürger

7. Die durch den B-Planentwurf ermöglichte Bebauung sei derart massiv, dass diese - anders als die bisherige, im Umfang den umliegenden Wohnbauten entsprechende Bebauung - die Durchlüftung behindert, die durch den von der Blaschkoallee bis nach Rudow gehenden Grünzug erreicht werden soll. Zudem werde die bisherige Randbegrünung der betreffenden Grundstücke mit Bäumen völlig weggefallen.

Schon der FNP 1994 habe die Wichtigkeit der großen, zusammenhängenden Grün- und Freiflächen („Großgrünflächen“) für die Klimaentlastung bis in die Innenstadt hervor. Hier werde nun im wahrsten Sinne des Wortes ein Riegel vorgeschoben.

Mit der FNP-Änderung solle hier künftig Wohngebiet ausgewiesen werden, das mit dem B-Planentwurf zum Sondergebiet Nahversorgungszentrum werden solle. Es werde gefragt, warum die Park- / Grünanlage und damit die Menschen so nachhaltig gestört werden sollen.

Die Ziele des B-Plans widersprüchen den Intentionen für den Grünzug. Es werde ausdrücklich auf § 2 Abs. 1 Ziffer 6 BNatSchG hingewiesen.

Der Verweis auf die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung der Parkanlage an dieser Stelle durch das Postamt und seinen Parkplatz sei nicht legitim. Er würde eine Störung mit einer noch größeren Störung rechtfertigen.

Es werde nachdrücklich auf § 11 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO hingewiesen. Danach seien insbes. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung usw., also Störungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Hier sei eine Verkaufsfläche 3.500 m² bzw. 3.000 m² geplant. Es sei also beabsichtigt, mit einem störenden (Einzel-)Handelsbetrieb die Parkanlage zu verschandeln und die Durchlüftung abzuriegeln.

Abwägung: Die Anregungen sind bereits berücksichtigt.

Zur Beeinträchtigung der Durchlüftung des Grünzugs siehe Abwägung zu Nr. 4.

Nach dem im Rahmen der Eingriffsbewertung zum B-Plan 8-20 erstellten Baumkataster bleibt die Randbegrünung der Grundstücke überwiegend erhalten, denn der Grossteil der Bestandsbäume befindet sich nicht auf den Grundstücken im Plangebiet, sondern in den angrenzenden Parkanlagen. Die optische und klimatische Wirkung der Randbegrünung bleibt daher bestehen.

Der Verweis auf die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung ist legitim, denn für die Beurteilung, ob aufgrund des B-Planes 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." In der Begründung sind unter Punkt 2.2.2.3 die Gründe dargelegt, warum im vorliegenden Fall die reale Situation als Grundlage für die Eingriffsbewertung anzusetzen ist.

- § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO (Abs. 4 existiert nicht) ist berücksichtigt. Durch
- ein Verkehrsgutachten¹ (vgl. Begründung Pkt. 3.4.4),
 - eine Schalltechnische Untersuchung² (vgl. Pkt. 3.4.5),
 - eine Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelsnutzung³ (vgl. Pkt. 3.4.1),
 - eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB (vgl. Pkt. 2),

wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG, keine negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neukölln, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind, sofern die festgelegten internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig umgesetzt werden (vgl. Pkt. 2.3.3). Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

8. Nach dem B-Planentwurf zu urteilen, würden die den Lebensmittel-Verbrauchermarkt beliefernden LKWs auf einer Rampe in das erste Stockwerk fahren und dort mit laufenden Motoren und Kühlaggregaten mit Lärm und Abgasen weit mehr als nur das benachbarte Wohngebäude stören.

Durch die längeren Ladenöffnungszeiten von zzt. bis 20 Uhr und die geplante Ausweitung auf rund um die Uhr werde der Betrieb eines Supermarkts zu weitaus größeren Störungen und Belastungen führen als bisher der Betrieb der Post und der Behindertenberatungsstelle.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen; vgl. Abwägung zu Nr. 3.

9. Die nötigen Konsequenzen für den fließenden Verkehr in der Gutschmidtstraße seien im B-Planentwurf nicht gezogen, obwohl künftig drei Einfahrten bestehen sollen. Insbesondere die zum Lebensmittel-Verbrauchermarkt würden erhebliche Staus mit sich bringen.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Laut des o.a. Verkehrsgutachtens zum B-Plan ist durch den Umbau und verkehrsorganisatorische Änderungen am Knotenpunkt Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee einschließlich der vorhandenen Lichtsignalanlage sowie eine Verlängerung des Halteverbots gegenüber der Ein- und Ausfahrt zu der Post und den bezirklichen Einrichtungen eine leistungsfähige, störungsfreie und umweltverträgliche verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet gesichert (vgl. Begründung Pkt. 3.4.4). Die erforderlichen Änderungen im öffentlichen Straßenraum sind mit den zuständigen Fachverwaltungen abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Insofern ist der Hinweis bereits berücksichtigt.

¹ GRI - Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: "Verkehrsgutachten für Bebauungsplan 8-20 Berlin-Neukölln, Ortsteil Britz 'Britz-Süd', Nahversorgungszentrum / Post", August 2006

² Ingenieurbüro Dr. Jödicke & Partner: "Immissionsprognose Gewerbelärm Neubau Lebensmittelverbrauchermarkt / Post Gutschmidtstraße 19 in 12359 Berlin", Berlin, Juli 2006

³ FfH - Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort Gutschmidtstraße 19 (Nahversorgungszentrum Britz-Süd) in Berlin Neukölln - Verträglichkeitsuntersuchung", Berlin, Mai 2006

10. Es bestehe kein Bedarf für ein Nahversorgungszentrum. Die Gropius-Passagen mit einem Kaufland seien in fußläufiger Entfernung (durch die Grünanlage) zu erreichen, mit der U-Bahn (eine Station) und dem Auto. Diese Möglichkeit werde so reichlich genutzt, dass der auf dem gegenüberliegenden, verrottenden Marktplatz stattfindende Wochenmarkt eher vor sich hindümpfe. Gleiches gelte für die Geschäfte in den denkmalgeschützten Bauten rund um den Marktplatz, von denen immer einige leer ständen, ohne dass das Bezirksamt hier eine Förderung anstrengte. So habe Reichelt seine dortige Filiale vor einiger Zeit wegen zu geringen Umsatzes aufgegeben. In ebenfalls fußläufiger Entfernung befinde sich Lidl (600 m) nahe dem Buckower Damm. Der Plus-Markt dort habe wegen zu geringer Umsätze geschlossen. Ebenfalls noch in fußläufiger Entfernung (900 m) würden sich neu gebaute Aldi- und Kaiser's-Märkte befinden. Die Ziele des B-Plans widersprächen somit dem tatsächlichen Bedarf.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Zum fehlenden Bedarf siehe Abwägung zu Punkt 1.

Des Weiteren ist anzumerken, dass Leerstand an anderer Stelle nicht dafür angeführt werden kann, dass an dieser Stelle, nicht gebaut werden soll. Wesentliche Entscheidungskriterien für Einzelhandelsunternehmen sind z.B. gute Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, möglichst viele Einwohner in der Umgebung, aber auch eine bereits vorhandene Kundenfrequenz in der Nähe des Standortes. Wenn ein oder mehrere dieser Kriterien nicht erfüllt sind, kann es zu Leerstand kommen. Insofern ist der Hinweis bereits berücksichtigt.

11. Es bestehe die Befürchtung, dass das Bezirksamt sich auf ein Kopplungsgeschäft B-Plan gegen Sozialeinrichtungen einlassen könnte.

Abwägung: Vgl. Abwägung zu Punkt 6.

12. Im B-Plangebiet werde die Möglichkeit einer mittelbaren Erweiterung der Gropius-Passagen - die dem Vernehmen nach keinen Bau zur Erweiterung der Verkaufsflächen mehr errichten dürfe - gesehen, und zwar durch den Umzug des dortigen Kauflands nach Britz-Süd.

Des Weiteren bestehe in der Umgebung der Gropius-Passagen seit Jahren das Gerücht, der Betreiber plane langfristig einen Vergnügungspark in Richtung Norden, so dass dieses sog. Nahversorgungszentrum sozusagen der andere Endpunkt sein könnte.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen, die erwähnten Planungsabsichten sind dem Bezirksamt nicht bekannt. Ein Umzug des Verbrauchermarktes ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen nicht beabsichtigt. Der Hinweis hat keine städtebauliche Relevanz für die Abwägung.

13. Die Behindertenberatungsstelle sollte möglichst im Erdgeschoss angesiedelt werden, da Fahrstühle nicht Jedermanns Sache seien.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.

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

Da die Kompensationsmaßnahmen für die erhöhte Versiegelung und die umfangreichen Baumfällungen gar nicht bzw. nur im geringen Maße im Plangebiet stattfinden könnten, sollten die möglichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz im Plangebiet ausgeschöpft werden.

Da gerade im Plangebiet (Gutschmidtstraße 27/31) viele Bäume gefällt werden sollen, werde noch mal darauf hingewiesen, die Möglichkeit der extensiven Dachbegrünung mit aufzunehmen. Dieses wäre auch eine sinnvolle Maßnahme / Ausgleich für die nahezu komplette Versiegelung der Gutschmidtstraße 19 mit einem so großflächigen Baukörper (Nahversorgungszentrum).

Diese Kompensationsmaßnahme sowie die Fassadenbegrünung wären als textliche Festsetzung im B-Plan 8-20 wünschenswert, da diese wirksamer und für jedermann nachprüfbar seien, im Gegensatz zum städtebaulichen Vertrag.

Auch das LaPro formuliere hier: Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung, Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches.

Dach- und Fassadenbegrünungen seien zur Kompensation besonders geeignet. Diesbezüglich werde eine Nachbesserung der Festsetzungen gefordert.

Abwägung: Der Hinweis ist zum Teil bereits berücksichtigt.

Mit den vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen wird ein Ausgleich der im Geltungsbereich verbleibenden Beeinträchtigungen in der nahen Umgebung des Planungsgebietes erzielt. Diese Maßnahmen verbessern die Wirksamkeit des vorhandenen Grünzuges und tragen somit zur Aufwertung sowohl der Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima) als auch des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung bei. Die Maßnahmen sind daher für alle Schutzgüter sehr wirkungsvoll und werden daher entsprechend der vorliegenden Planung beibehalten.

Es nicht unbedingt notwendig, Kompensation im Geltungsbereich zu erbringen. Eine externe Kompensation von Eingriffen ist als eine Möglichkeit der Kompensation gesetzlich vorgesehen (vgl. § 14a Abs. 1 NatSchGBIn). Aus diesem Grund wird auch auf eine Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes verzichtet.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im vorliegenden Fall über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser ist mit den Vorhabenträgern rechtsverbindlich am 22.2.2007 geschlossen worden, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

Im städtebaulichen Vertrag ist auch eine Fassadenbegrünung an der östlichen Fassade des künftigen Postgebäudes sowie der Anlieferrampe und der Anlieferzone des geplanten Verbrauchermarkts geregelt.

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 den Investoren / Bauherrn sind in der vorliegenden B-Planbegründung aufgelistet (vgl. Punkte 2.1.5 und 3.4.8); des Weiteren sind die Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht dokumentiert (vgl. Begründung Pkt. 2). Somit sind auch jene Maßnahmen, die nicht über textliche Festsetzungen im B-Plan geregelt werden, für jedermann nachvollziehbar und nachprüfbar.

3.4.9.8 Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-20.

3.4.9.9 Rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Nach rechtlicher Prüfung des angezeigten Bebauungsplans 8-20 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Schreiben vom 20.6.2007 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Plan 8-20 nicht zu beanstanden sei und gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden könne.

Zur B-Planbegründung hat Abt. II C folgende Hinweise gegeben:

1. Punkt 2.2.2.3: Überarbeitung der planungsrechtlichen Bewertung der Eingriffssituation bezüglich der Ausgangslage (Baunutzungsplan und § 34 BauGB),
2. S. 35 2 Absatz: Korrektur des Nutzungsmaßes der Gemeinbedarfsfläche „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“,
- 3 S. 34: Umstellung der Abwägung zum Thema Abstandsfläche an die neue BauO Bln,
4. S. 7, 2. Absatz: Aktualisierung der Aussagen zur letzten FNP-Änderung.

Den Hinweisen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C wurde gefolgt. Die Begründung einschließlich des Umweltberichts wurde entsprechend geändert.

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. Punkte 2.2.2.4 und 3.4.5.

4.2 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Positive haushaltsrechtliche Auswirkungen für den Bezirk Neukölln entstehen durch den Verkauf einer Teilfläche des bezirkseigenen Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31.

Durch den städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Investor sämtliche Kosten für jene Umbaumaßnahmen des Straßenraums am Knoten Gutschmidtstraße / Fritz-Reuter-Allee 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 8-20) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 12. Juni 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 6.9.2005)
 - Das Plangebiet liege im Siedlungsbereich des LEP eV außerhalb der in Ziel 4.2.4 LEP eV genannten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten raumordnerisch relevanten städtischen Zentren.¹
 - Der Entwurf des Bebauungsplans stehe im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV.²
 - Bei einer Beschränkung des Angebots auf Waren des täglichen Bedarfs und der Verkaufsfläche auf 3.500 m² sei davon auszugehen, dass das Nahversorgungszentrum keine städtischen Zentren beeinträchtigt und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet, so dass der Entwurf des Bebauungsplans im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro stehe.³
 - Der Entwurf des Bebauungsplans unterstütze Grundsatz 1.0.7 LEP eV.⁴
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B (Schreiben vom 10.8.2005 und Ergänzungsschreiben von Abt. I A vom 22.7.2005)
 - Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des B-Plans seien aus den derzeitigen Darstellungen des FNP nicht entwickelbar. Eine FNP-Änderung werde vorbereitet, die die Umnutzung der Grünfläche in Wohnbaufläche in Form eines vereinfachten Verfahrens vorsieht.

Angesichts der angrenzend vorhandenen Verkaufsflächen (andere Straßenseite) werde ein Nahversorgungszentrum mit einer Verkaufsfläche bis max. 3.000 m² für angemessen gehalten, der im B-Planentwurf genannten Größe von 3.500 m² könne nicht zugestimmt werden.
 - Sonstige thematische und teilräumliche Entwicklungsplanungen

Die Planung berühre entsprechend § 7 Abs. 1 AGBauGB die Zentrenstruktur des FNP und daher die dringenden Gesamtinteressen Berlins.

Um die geplante Größenordnung des Lebensmittelmarktes (3.500 m² VKF, 260 Stellplätze) sowie die damit verbundenen Auswirkungen besser einschätzen zu können, sollten im Rahmen des weiteren Verfahrens folgende Aspekte berücksichtigt werden:

 - * Darstellung des Nahversorgungszentrums (NVZ) im bezirklichen Zentrenkonzept (Aufgabe, Funktion, Einzugsbereich und Verträglichkeit mit den benachbarten Zentren (NVZ / OTZ) und Streulagen). Dabei sollte auch der vorhandene

¹ Ziel 4.2.4 LEP eV: 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, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit

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

³ Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro: Begrenzung großflächiger Einzelhandelszentren auf ein Maß, das die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet

⁴ Grundsatz 1.0.7 LEP eV: Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Einzelhandelsbestand (im NVZ selbst – 'Einkaufszentrum' nördlich der Gutschmidtstraße und im Einzugsbereich) dargestellt werden.

- * Ggf. sollte ein Kurzgutachten erläutern, warum unter Einbeziehung des vorhandenen Einkaufszentrums nördlich der Gutschmidtstraße noch ein Verbrauchermarkt in einer Größenordnung von 3.500 m² VKF für die Nahversorgung erforderlich ist und die Verträglichkeit des Vorhabens nachweisen.

- Dringende Gesamtinteressen Berlins

Dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 AGBauGB seien berührt,

- * sofern der Anteil des zentrenrelevanten Einzelhandels über ein Nahversorgungszentrum hinausgeht,
- * da Teile der Gutschmidtstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II klassifiziert sind.

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 21.2.2006 (Vorlage Nr. 38/06) über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-20 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 3.3.2006 auf Seite 809 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 20.3.2006 bis einschließlich 31.3.2006 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 8.8.2006 vom Bezirksamt beschlossen worden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB ist durch das Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - mit Schreiben vom 17.3.2006 eingeleitet worden. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 20.4.2006 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-20 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Erweiterung des Geltungsbereichs

Am 8.8.2006 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin - Vorlage Nr. 120/06 - die Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs 8-20 um die westliche Teilfläche des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 sowie das Grundstück Gutschmidtstraße 33 beschlossen.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB ist durch das Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - mit Schreiben vom 5.9.2006 eingeleitet worden. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Vermerks Stapl b4 mit Schreiben vom 14.12.2006 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-20 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-20 fand in der Zeit vom 3.01.2007 bis einschließlich 5.02.2007 statt und wurde am 22.12.2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 auf Seite 4316 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.

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).

Anzeige des Bebauungsplans

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

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C im Schreiben vom 20.6.2007 geäußerten Hinweise erforderten lediglich redaktionelle Berichtigungen an der Begründung und dem Umweltbericht. Daraus ergab sich weder ein Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB noch ein erneuter BVV-Beschluss.

Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt setzt den Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung fest.

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 25.7.2007
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Thomas Blesing
Bezirksstadtrat

Wolfgang Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung
und Vermessung

Anlage 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-20)

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

Zulässig sind:

- a) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 3.000 m²,
- b) sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 200 m²,
- c) Schank- und Speisewirtschaften,
- d) Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- e) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, Blumen, Zoo- und Heimtierbedarf, Drogerieartikel, Kosmetik, Papier- und Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher (Waren des täglichen Bedarfs) darf 85 % der nach den Buchstaben a) und b) insgesamt zulässigen Verkaufsflächen nicht unterschreiten.

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

2. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Werbeanlagen.

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

3. 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 0,95 und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Anlagen für kulturelle Zwecke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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

4. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Gutschmidtstraße 27/31 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. 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.

Bezirksamt Neukölln von Berlin