

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1-6144/8-25/I-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 8-25

für das Grundstück Waldkraiburger Straße 5
und einen Abschnitt der Waldkraiburger Straße
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens 8-25 ist ein vom Bezirk befürwortetes Bauvorhaben, das die Erweiterung des auf dem Grundstück Waldkraiburger Straße 5 vorhandenen Betriebs des verarbeitenden Gewerbes (Präzisionsoptik, technische Gläser) um ein Produktionsgebäude vorsieht. Der Betrieb hat zu diesem Zweck bereits westlich und südlich angrenzende Flächen erworben.

Für den westlichen Teil der Erweiterungsfläche besteht bereits Baurecht. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln 58) weist hier Beschränktes Arbeitsgebiet aus, was im Wesentlichen einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entspricht.

Für den südlichen Teil der Erweiterungsfläche beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebs in südlicher Richtung bedarf es somit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Darüber hinaus stehen die bestehenden förmlich festgesetzten Fluchtlinien auf dem Grundstück Waldkraiburger Straße 5 in Verlängerung der Waldkraiburger Straße, einer baulichen Erweiterung entgegen. Zur Überplanung dieser Fluchtlinien sowie zur Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien sind das Grundstück Waldkraiburger Straße 5 sowie ein angrenzender Abschnitt der Waldkraiburger Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Vorhaben zur Erweiterung von Produktionsgebäuden fällt nicht unter die Nrn. 2.5.1 bis 3 der Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Somit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG, des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auch wird die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.

Mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m², sowie den vorgenannten Gründen, liegen bei dem Bebauungsplan 8-25, der der Nachverdichtung bzw. Arrondierung gewerblicher Flächen dient, die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und es kann auf die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des BauGB verzichtet werden. Durch das beschleunigte Verfahren wird dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Stadträumliche Einordnung

Das ca. 2,18 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 8-25 befindet sich im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz. Es liegt:

- ca. 600 m südlich des Teltowkanals,
- am südöstlichen Rand des Industrie- / Gewerbegebietes Gradestraße,
- westlich des Tempelhofer Wegs an der Waldkraiburger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Waldkraiburger Straße 5 sowie einen Abschnitt der Waldkraiburger Straße.

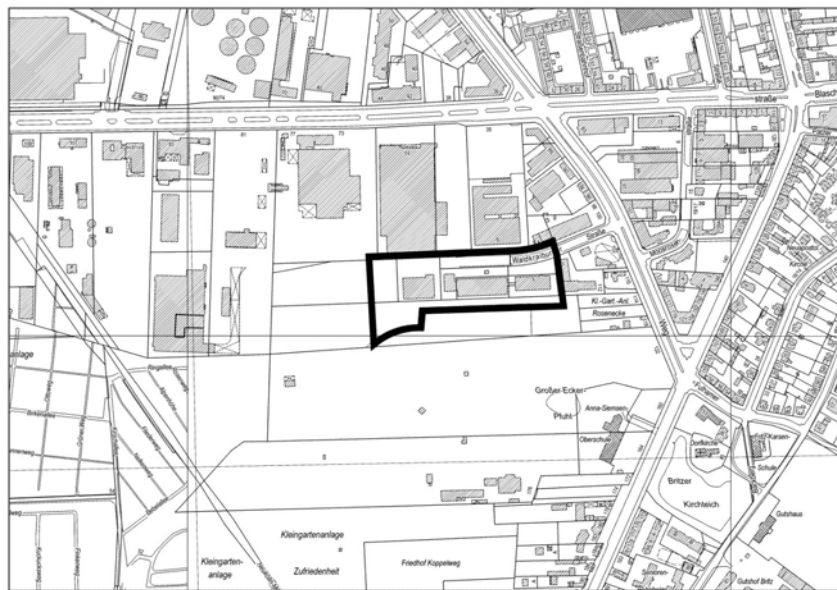


Abb. 1 Geltungsbereich

1.2.2 Realnutzung

Nutzung und Bebauung im Plangebiet

Der nördliche Teil des Grundstücks Waldkraiburger Straße 5 ist mit 3- bis 4-geschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäuden bebaut, die durch Verbindungsgänge miteinander verbunden sind. In Verlängerung der Waldkraiburger Straße befinden sich die Stellplatzanlagen und Anlieferbereiche des Gewerbebetriebs. An der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist eine Stellplatzfläche vorhanden, die bisher durch die BSR genutzt wurde. Aufgrund der großflächigen Bestandsbebauung und der grundstück-internen Erschließungsflächen weist dieser Grundstücksbereich einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Der südliche Teil des Grundstücks Waldkraiburger Straße 5 ist unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt. Er ist durch einen Gehölzstreifen mit Bäumen, die teilweise dem Baumschutz unterliegen) entlang der ehemaligen Grundstücksgrenze von dem bebauten Teil getrennt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehörten früher zum Gelände des Rias-Senders, der jetzt vom Deutschlandradio betrieben wird.

Prägung des Umfelds

Der Geltungsbereich liegt direkt an der Grenze eines Industrie- und Gewerbegebietes zu einem breiten Band aus Grün- und Freiflächen.

Die Umgebung westlich, nördlich und östlich des Plangebiets ist geprägt durch mittel- bis großflächige und meist niedriggeschossige Gewerbegebäude. Eine Ausnahme bildet der westlich des Geltungsbereichs befindliche Gebäudekomplex der Kipphalle und des Müllbunkers der BSR Gradestraße 81, dessen Höhe 4 bis 10 Geschossen entspricht. Die Freiflächen in dem Industrie- und Gewerbegebiet sind durch einen hohen Versiegelungsgrad (ausgedehnte Lager-, Stellplatz- und interne Erschließungsflächen) gekennzeichnet.

Am südlichen Rand erstreckt sich das eingezäunte Areal des Deutschlandradios mit überwiegend Acker- und Grünlandbrachen und einem Bereich mit Baumgruppen und Gehölzbeständen im Umfeld der Gebäude des Senders. Diese Freiflächenstruktur setzt sich auch im dem östlich an das Sendergelände angrenzende Areal der Anna-Siemsen-Oberschule fort. Die Grünlandflächen folgen noch weitgehend der natürlichen Topographie und befinden sich am Rande eines großflächigen Grünzugs, der sich in der Umgebung in Friedhofs- und Kleingartenflächen fortsetzt. Nahe der südöstlichen Ecke des Plangebietes liegt die Kleingartenanlage 'Rosenecke', an deren westlichem Rand sich der Brandpfuhl befindet.

Geologie / Boden / Relief

Die geologische Situation im Geltungsbereich und seiner Umgebung wird geprägt durch die Lage am Rand der pleistozänen Grundmoränenplatte der Teltow-Hochfläche. Beim Abschmelzen des Eises der letzten Eiszeit wurde die Hochfläche durch Rinnen in Nordost- bzw. Südwestrichtung zur Havel und zur Spree hin entwässert. Die Rinnen sind daher mit alluvialen Abschleppmassen (Sande, Kiese, z.T. Tonminerale) gefüllt. Als Relikte dieser Entwicklung sind heute im Umfeld des Planungsgebietes noch einige Pfuhe erhalten geblieben, die in z.T. noch erkennbaren Senken liegen. Südlich des Plangebietes verläuft ein Teil der topographisch bedeutsamen Senken, die auch heute noch ein zusammenhängendes System bilden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die ursprünglichen Bodengesellschaften (Geschiebemergel) im Zuge der Besiedlung des Gebietes stark überformt worden (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtung, -versiegelung, Schadstoffanreicherungen usw.). Im südlichen Teil haben sich die natürlichen Bodenstrukturen nur in geringerem Maße verändert. Zu erwarten sind z.B. Nährstoffeinträge in den oberen Horizonten durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Das Gelände auf dem Grundstück Waldkraiburger Straße 5 fällt von Westen nach Osten von ca. 44,0 m über NHN auf ca. 42,5 m über NHN ab. An der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine deutliche Senke, deren tiefster Punkt bei ca. 38,4 m über NHN liegt.

Wasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird für den Geltungsbereich aufgrund des Flurabstands des Grundwassers – nach der Grundwassergleichenkarte ist eine freier Grundwasserspiegel zwischen 33,0 und 34,0 m über NHN zu erwarten - und des Anteils bindiger Böden eingelagert in der Deckschicht insbesondere im südlichen Teil des Geltungsbereichs als gering eingestuft.

Aufgrund der relativ starken Versiegelung im nördlichen Teil der Plangebietes, der bindigen Böden und der Lage des Hauptgrundwasserleiters ist eine Grundwasserneubildung nicht bzw. nur gering gegeben.

Nach Angaben des bezirklichen Umweltamtes ist mit jahreszeitlich bedingt auftretendem Schichtenwasser zu rechnen.

Klima, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet liegt laut Umweltatlas in einer Zone mit geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die Schwülegefährdung wird in diesem Bereich als mittel eingestuft. Die nächtliche Abkühlung ist mäßig.

Hinsichtlich der klimaökologischen Funktion wird der Nordostteil des Plangebietes dem nicht belasteten bzw. klimatischen Komfortbereich zugeordnet. Hier besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Vor allem sind die Belüftung zu verbessern und der Vegetationsanteil zu erhöhen. Der west- und südliche Teil gehört zu einer Grün- und Freifläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung, einem Kaltluftentstehungsgebiet. Hier besteht eine höchste Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Vor allem sind Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen zu vermeiden und Emissionen zu reduzieren.

Flächenhaft auftretende Kaltluftbewegungen aus den größeren Grünflächen in überwärmte Umgebungsbereiche bei austauscharmen Wetterlagen (Flurwindeffekt) sind jedoch aufgrund der Topographie nur in geringem Maße zu erwarten. Die Grünflächen im Geltungsbereich sowie direkt daran angrenzend sind nach Süden hin geneigt, so dass ein Abfluss der Kaltluft dem Gefälle folgend in die großflächigen Grünzonen und nicht in die nördlich angrenzenden verdichteten Gebiete zu erwarten ist. Eine klimatische Entlastung ist jedoch großflächig betrachtet wirksam.

Störende Einflüsse auf die Flächen im Plangebiet gehen derzeit hauptsächlich von den Gewerbebetrieben an der Gradestraße aus, insbesondere vom Abfallbeseitigungswerk Süd. Lärm- und lufthygienische Belastungen aus dem Plangebiet selber bestehen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs durch den Ziel- und Quellverkehr zu den vorhandenen Stellplatzanlagen und die Anlieferbereiche des Gewerbebetriebs.

Biotop- und Artenschutz

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits heute zu einem großen Teil versiegelt. Diese Flächen sind als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen nur stark eingeschränkt nutzbar.

In dem ehemals zum Rias-Gelände gehörenden südlichen Teil des Plangebietes 8-25 sind laut einer im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I E durchgeführten Biotopkartierung¹ folgende Biotoptypen vertreten: Im südwestlichen und südöstlichen Bereich befinden sich extensiv genutzte Sandäcker, dazwischen eine artenarme Grünlandbrache. An der früheren Grenze des Rias-Geländes erstreckt sich ein schmaler Streifen mit hochwüchsigen Ruderalgesellschaften, Klettenfluren und Gehölzbewuchs. Hierbei handelt es sich um eine lückige Baumreihe aus mehr als 10 Jahre alten Beständen, die jedoch überwiegend nicht aus heimischen Gehölzen besteht. Geschützte Biotope oder gefährdete Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Feldhecken und Gebüsche werden aufgrund ihres hohen Artenreichtums im Gutachten als wertvoll eingeschätzt, und als Pflege und Entwicklungsmaßnahme empfohlen, sie zu erhalten und durch die Anlage eines breiten unbewirtschafteten Streifens die Ausbildung von Säumen zu fördern.

Erholung

Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grünflächen und übernimmt keine Funktion im Hinblick auf die Erholungsversorgung der Bevölkerung. Der Geltungsbereich grenzt jedoch an einen übergeordneten Grünzug an, der sich aus Kleingärten, Friedhofs- sowie den Freiflächen des Sendegeländes des Deutschlandradios zusammensetzt.

1.2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Waldkraiburger Straße 5 befindet sich im Privateigentum. Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Waldkraiburger Straße ist im Eigentum des Landes Berlin.

1.2.2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Waldkraiburger Straße an den Tempelhofer Weg. Eine Unterbrechung des begrüneten Trennstreifens ermöglicht die Ein- und Ausfahrt in beide Fahrtrichtungen. Der Tempelhofer Weg stellt eine Verbindung zum Straßenzug Gradestraße / Blaschkoallee / Späthstraße und damit zu den Autobahnanschlusstellen Gradestraße (BAB A 102) sowie Späthstraße (BAB A 113) her.

Die Waldkraiburger Straße hat eine Breite von 17 m. Das Straßenprofil weist eine Fahrspur je Richtung sowie beidseitig Längsparkplätze und einen Fußweg auf. Die Straße endet als Sackgasse an der östlichen Grenze des Grundstücks Waldkraiburger Straße 5.

¹ Dr. Hanna Köstler: "Biotopkartierung und Erfassung der wild wachsenden Gefäßpflanzenarten auf dem Riasgelände in Berlin-Britz", Berlin, April 2005

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Buslinien M44, M46 und 170 (Haltestellen Gradestraße / Tempelhofer Weg, Britzer Damm / Tempelhofer Weg) ist das Plangebiet an das innerstädtische Schnellbahnnetz (U 7, U 6, S-Ringbahn) angebunden.

1.2.3 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan Berlin**¹ stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche und den westlichen Teil als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter dar. Ein sehr schmaler Randstreifen an der östlichen Planbereichsgrenze ist als gemischte Baufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

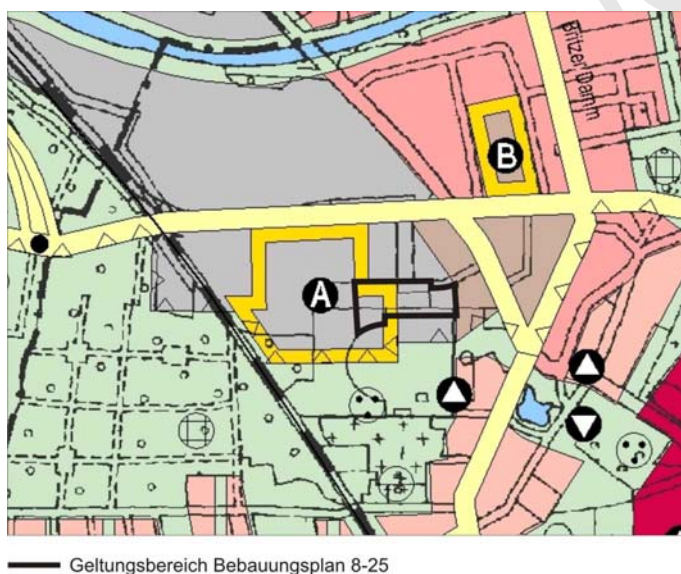


Abb. 2 Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aus der Darstellung des FNP als Gewerbliche Baufläche entwickelbar (Regelfall). Bei der Inanspruchnahme einer 0,8 ha großen Teilfläche der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen handelt es sich um eine geringfügige Modifikation des Grenzverlaufs zwischen der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und der Gewerbliche Baufläche. Dabei handelt es sich um eine Detailabstimmung auf die gegebenen Verhältnisse, für die der Maßstab des Flächennutzungsplans keinen Raum bietet. Dies gilt auch für die Inanspruchnahme der gemischten Baufläche (untergeordnete Grenzkorrektur).

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

Dem **Landschaftsprogramm** für Berlin vom 29.7.1994 lassen sich bezüglich des nördlichen Teils des Plangebiets, der als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert ist und im Vorranggebiet Luftreinhaltung liegt, folgende Forderungen entnehmen:

- Sanierung von Altanlagen, Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, bei Neuan siedlung Förderung emissionsarmer Technologien, Förderung flächensparender Bauweise, Boden- und Grundwasserschutz;
- Emissionsminderung, Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils, Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente;
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen).

Der südliche Teil ist als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert und liegt im Vorranggebiet Klimaschutz. Bezüglich dieses Teils sind folgende Forderungen von Bedeutung:

- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung);
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume; Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches; Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung;
- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze);
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen;
- Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen; vorrangige Entwicklung von Arten der Feldfluren und Wiesen (u.a. Wiesen, Brachen, Altobstbestände);
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen;
- Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Das **Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)**¹ empfiehlt für das Gebiet 20 'Teltowkanal', in dem der Nordteil des Plangebietes liegt, die Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes. Zu berücksichtigen ist hierbei das Nutzungsprofil des Standortes mit einem hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe. Primäre Zielgruppen sind folgende Wirtschaftszweige: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Bauwesens, der Logistik sowie sonstige produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe. Als planungsrechtliche Maßnahme wird im EpB empfohlen, zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie darüber hinaus Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäude, die nicht zum produktionsgeprägten Bereich gehören, auszuschließen.

Der **Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe)**² sieht für das Gebiet 'Teltowkanal-Süd' als Orientierungsrahmen die Hauptnutzungsart Industriegebiet (GI) vor. Die innere Reserve des Gebiets ist hierbei vergleichsweise gering. Zur Flächenprofilierung werden Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe empfohlen. Nicht produktionsgeprägte Nutzungen sollen

¹ Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen: "Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich", Ausgabe 2004; Senatsbeschluss vom 7.9.2004

² Senatsbeschluss vom 14.9.1999

planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes werden Maßnahmen zum Schutz gegen Emissionen in potenziellen Konfliktbereichen als erforderlich erachtet.

Die **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2 + 3** (Entwurf, Stand Dezember 1986) sieht im Nutzungskonzept für den nördlichen Teil des Plangebietes „Gewerbegebiet gem. BauNVO“ und für den südlichen Teil „Sondergebiet mit hohem Grünanteil / Landschaftsschutzgebiet“ vor.

Der **Baunutzungsplan** vom 28.12.1960¹ als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln 58) weist für den nördlichen Teil des Plangebietes Beschränktes Arbeitsgebiet Baustufe III/3 (3 Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 0,9, BMZ 3,6) und für den südlichen Teil Nichtbaugebiet aus. Die Festsetzung als Nichtbaugebiet gilt jedoch nicht als übergeleiteter Bebauungsplan.

Die im Geltungsbereich befindlichen und der Planung entgegenstehenden **förmlich festgesetzten Straßen- und Baufuchtlinien** vom 22.09.1899 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-25 aufgehoben.

Nach dem **Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin** (LEP eV)² liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich des LEP eV und berührt im Bereich des ehemaligen RIAS-Geländes den Freiraum mit besonderem Schutzanspruch.

Das Plangebiet liegt im **Bauschutzbereich** von 1,5 bis 4 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt **des Flughafens Berlin-Tempelhof** nach § 12 Luftverkehrsgesetz³. In diesem Halbmesser ist die zulässige Bauhöhe auf 25 m beschränkt, d.h. 73,16 m über NN bezogen auf den Flughafenbezugspunkt mit 48,16 m über NN.

Umweltatlas⁴

- Bodengesellschaften:
Nordostteil: Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina; Industrie, auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche;
Nordwest- und Südteil: Parabraunerde-Sandkeilbraunerde, Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel;
- Versiegelung: Nordostteil: 5-70 %, Nordwestteil: < 5 %, Südteil: 10-20 %;
- Bodenarten:
Nordostteil: Ober- und Unterboden: Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand;
Nordwest- und Südteil: Oberboden: mittel schluffiger Sand, mittel lehmiger Sand;
Unterboden: mittel sandiger Lehm, mittel lehmiger Sand;
- Geländehöhen: > 40-50 m über NN;
- Flurabstand des Grundwassers: 10-20 m;
- Filtervermögen: Nordostteil: gering; Nordwest- und Südteil: mittel;
- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers: Verschmutzungsempfindlichkeit: gering; Geschützteitsgrad: geschützt; gespanntes Grundwasser;

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

² Mit der Ratifizierung des LEP eV im März 1998 gelten dessen Ziele als Rahmensetzung auch für Berlin.

³ Luftverkehrsgesetz (LuftVG) i.d.F. vom 29. März 1999 (BGBl I S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.5.2006 (BGBl. I S. 1223)

⁴ Die Aussagen des Umweltatlas zum Nordostteil des Plangebietes entsprechen aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Versiegelung tlw. nicht mehr der aktuellen Situation im Plangebiet.

- Stadtklimatische Zonen: geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen; Schwülegefährdung: mittel, nächtliche Abkühlung: mäßig;
- Klimaökologische Funktionen:
 - Nordostteil: Siedlungsräume: nicht belastet bzw. klimatischer Komfortbereich: gute Durchlüftung, überwiegend geringe bis keine bioklimatische Belastung;
 - Nordwest- und Südteil: Grün- und Freiflächen: Hoher Kaltluftmassenstrom;
- Planungshinweise Stadtklima:
 - Nordostteil: Siedlungsraum: gute Durchlüftung, überwiegend geringe bis keine bioklimatische Belastung; hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung;
 - Nordwest- und Südteil: Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung: Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen; höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen; Emissionen reduzieren; mit benachbarten Freiflächen vernetzen;
- Wertvolle Flächen für Flora und Fauna: Südteil: wertvolles Biotop der Kulturlandschaft;
- Reale Nutzung der bebauten Flächen: Nordostteil: Gewerbe- und Industriegebiet;
- Grün- und Freiflächenbestand: Westteil: Acker, Südteil: Brachfläche;
- Stadtstruktur: Nordostteil: geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie; Nordwest- und Südteil: nicht oder gering bebaute Grün- und Freiflächen;
- Verkehrsmengen: Tempelhofer Weg: 40.000-50.000 Kfz / 24h.

Im **Bodenbelastungskataster** der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen keine Einträge für Flächen innerhalb des Plangebiets vor.

Laut Aussagen des bezirklichen Umweltamtes ist im Plangebiet bei Errichtung eines Brunnens eine ca. 1 m mächtige Auffüllungsschicht aufgeschlossen worden, daher ist mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen, die auch schadstoffbehaftet sein könnten. Im südlichen Teil könnten aufgrund der ehem. landwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Verunreinigungen des Oberbodens (z.B. durch Pflanzenschutzmittel) auftreten.

2 PLANINHALT

2.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Die Entwicklungsmöglichkeiten des auf dem Grundstück Waldkraiburger Straße 5 ansässigen Gewerbebetriebs waren aufgrund fehlender Flächenpotenziale ausgeschöpft. 2006/07 bot sich dem Betrieb die Möglichkeit, sowohl von dem benachbarten Abfallbehandlungswerk-Süd als auch von dem südlich angrenzenden Gelände des Deutschlandradios Flächen zu erwerben.

Damit können die beiden geplanten Erweiterungsprojekte des Gewerbebetriebs realisiert werden, die Errichtung

- eines ca. 60 x 90 m großen 3-geschossigen Produktionsgebäudes westlich der Bestandsbebauung sowie
- einer Stellplatzanlage für ca. 100 Kfz südlich des Bestandes, die über eine Umfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze an die grundstücksinterne Erschließungsstraße in Verlängerung der Waldkraiburger Straße erschlossen werden soll.

Voraussetzung dafür ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren 8-25.

2.2 INTENTION DES PLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplans 8-25 dient der Flächensicherung und –entwicklung hochwertiger gewerblicher Bauflächen und damit auch einer Stabilisierung des Industrie- / Gewerbebestandes Gradestraße.

Des Weiteren werden mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele verfolgt:

- die Berücksichtigung des Bedarfs an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschaftsraum,
- die Beachtung der Restriktionen, die aufgrund des Sendebetriebs des Deutschlandradios für die Bebauung und Nutzung der Flächen im Geltungsbereich bestehen.

2.3 WESENTLICHER PLANINHALT

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen im Plangebiet werden als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Aus der Palette der möglichen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung **Nr. 1**).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (**GRZ**) in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (**OK**) bestimmt. 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 eine Grundflächenüberschreitung für Stellplätze und Garagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht.

Es wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO **abweichende Bauweise** festgesetzt, die besagt, dass Gebäude in offener Bauweise auch mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung **Nr. 4**).

Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegende Fläche der Waldkraiburger Straße wird durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen abgegrenzt. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht vorgenommen (textliche Festsetzung **Nr. 10**).

Sonstige Festsetzungen

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 5** werden Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Es wird festgesetzt, dass das Baugebiet am Rand mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen ist (textliche Festsetzungen **Nrn. 6-7**).

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird festgesetzt, dass nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffausstoß zulässig sind (textliche Festsetzung **Nr. 8**).

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 9** wird die Befestigung von Stellplätzen geregelt.

2.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

2.4.1 Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Art der baulichen Nutzung (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1)

Das Plangebiet ist Bestandteil des Industrie- / Gewerbegebiets Gradestraße im Ortsteil Britz und zugleich Bestandteil des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich. Ziel ist hierbei u. a. die Flächensicherung für vorwiegend gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Dem entsprechend werden die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird einerseits der Standort und die Erweiterungsmöglichkeit des im Geltungsbereich ansässigen expandierenden Gewerbebetriebs gesichert. Durch die Sicherung und Entwicklung hochwertiger gewerblicher Bauflächen wird andererseits aber auch zu einer Stabilisierung des Industrie- / Gewerbebestandes Gradestraße insgesamt beigetragen, denn die Festsetzung als Gewerbegebiet eröffnet neben der Ansiedelung von Gewerbebetrieben aller Art ein breites Spektrum weiterer Nutzungsmöglichkeiten: die Ansiedelung von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen für sportliche Zwecke.

Aus der Palette der im Gewerbegebiet allgemein sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die folgenden ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1):

- Einzelhandelsbetriebe (als Untergruppe der Gewerbebetriebe aller Art), um dem Veränderungsdruck in Richtung Einzelhandel zu begegnen, der in letzter Zeit in den Gebieten beiderseits der Gradastraße zu verzeichnen ist, die aber entsprechend des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich für produzierendes Gewerbe vorgehalten werden soll,
- Tankstellen insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen, denn die Waldkraiburger Straße ist eine Sackgasse,
- Vergnügungsstätten, weil es das stadtplanerische Ziel des Bezirks Neukölln ist, diese ausschließlich in die vielfältige Nutzungsstruktur von Hauptgeschäftsstraßen zu integrieren.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird trotzdem gewahrt, da die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nur einen kleinen Ausschnitt aus der Palette der im GE zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen darstellen.

Arbeitsplätze

Mit Realisierung der Planung werden im Geltungsbereich vorhandene Arbeitsplätze gesichert und ca. 200 neue Arbeitsplätze entstehen.

2.4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Maß der baulichen Nutzung (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nrn. 2-3)

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der Gebäudeoberkante (OK) bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um ausreichend Spielraum auch für die mittel- und langfristige Entwicklung des Gewerbebetriebes zu sichern.

Durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK) kann für Bauten, die - wie hier ein Gewerbegebäude - höhere Geschosse als Normalgeschosse in Wohn- und Bürobauten aufweisen, die Höhe eindeutig bestimmt werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt differenziert:

- Für den Neubaubereich im westlichen Teil des Gewerbegebietes wird eine Gebäudeoberkante von max. 58,6 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht auch der Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes, an das angebaut werden soll.
- Im Ostteil des Gewerbegebietes erfolgt in Anpassung an die Bestandsbebauung eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe von OK 60,1 m über NHN in östlicher Richtung über 56,3 m über NHN bis auf 54,6 m über NHN.

Die vorgenannten Gebäudeoberkanten über NHN entsprechen folgenden Gebäudehöhen über der vorhandenen grundstücksinternen Erschließungsfläche¹ an der westlichen Grenze des Plangebietes (= Bezugsebene), d.h. im Bereich des geplanten Neubaus:

OK über NHN	54,6 m	56,3 m	58,6 m	60,1 m
OK über Geländebezugsebene	10,6 m	12,3 m	14,6 m	16,1 m

Technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2).

Mit der Festsetzung der Gebäudeoberkanten werden die Gebäudehöhen der Bestandsbebauung festgeschrieben und auch die Neubebauung auf das Maß begrenzt, das mit der Bauhöhenbeschränkung aufgrund des Betriebs der benachbarten Sendestation vereinbar ist.

Um ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, wird in dem Gewerbegebiet eine über die in § 19 (4) BauNVO festgelegte Grenze hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 3). Die Überschreitung der Obergrenze ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Die hohe Stellplatzzahl ist betriebsbedingt erforderlich.
- Am Standort des vorhandenen Gewerbebetriebes stehen für dessen Erweiterung nur Flächen in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Flächen für die Anlage weiterer Stellplätze konnten im Umfeld nicht erworben werden und stehen auch nicht zur Verfügung. Daher muss eine Konzentration am vorhandenen Standort stattfinden. Dies trägt aber auch dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.
- Des Weiteren soll möglichst wenig Fläche von den großen zusammenhängenden Grünflächen des ehemaligen Rias-Geländes in Anspruch genommen werden.

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, die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen:

- In der näheren Umgebung existieren keine Wohnnutzungen, und bei der Erholungsfläche (Kolonie Rosenecke) handelt es sich um eine Kleingartenkolonie auf Gewerbefläche, d.h. um keine geschützte Kleingartenanlage.
- Durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten.
- Im Gewerbegebiet wird an dessen südlicher Grenze ein 1-3 m dicht bepflanzter Randstreifen angelegt (textliche Festsetzungen Nrn. 6-7). Damit entsteht im Plangebiet eine Randabpflanzung als Übergang zu den Grünflächen auf dem Gelände des Deutschlandradios mit positiven Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild, den Artenschutz (z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel), den Naturhaushalt, das Lokalklima und den Immissionsschutz (z.B. Staubbindung).

¹ Die Oberkante der grundstücksinternen Erschließungsfläche liegt an der westlichen Grenze des Plangebietes (= Bezugsebene) bei ca. 44,0 m über NHN, an der östlichen Grenze ca. 1,0 m niedriger.

Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 4)

Für die Baugebiete wird in Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung eine offene Bauweise mit Gebäuden ermöglicht, welche die in dieser Bauweise normalerweise zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen.

Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 5)

Um ausreichend Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude zu lassen, wird eine Bauflächenausweisung getroffen. Die Baugrenzen halten i.d.R. einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken ein. Zur südlichen Grundstücksgrenze wird durch die Baugrenzen ein Abstand von 10-12 m gesichert und damit einen Übergang zum Landschaftsraum ermöglicht.

Stellplätze und Nebenanlagen werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 5), um ausreichend Flexibilität für die Anordnung derartiger Anlagen auf dem schmalen und bestandsgeprägten Grundstück zu lassen.

2.4.3 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Motorisierter Individualverkehr (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 10)

Die Erschließung des Plangebiets wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Waldkraiburger Straße mittels Straßenbegrenzungslinien gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Ruhender Verkehr

Im Gewerbegebiet sind insgesamt ca. 100 zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Damit kann der Bedarf für den erweiterten Standort gedeckt werden, so dass eine Belastung der angrenzenden Straßen durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Auf eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze wird verzichtet, da keine verkehrs-, lärmtechnischen oder besonderen siedlungsgestalterischen Gründe für eine bestimmte räumliche Anordnung innerhalb des Gewerbegebietes bestehen.

2.4.4 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.4.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB / 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."

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig", sofern in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Diese Voraussetzung ist bei dem Bebauungsplan 8-25 erfüllt; mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich auf maximal **11.260 m²** begrenzt. Damit entfällt das Erfordernis eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Berücksichtigung des schutzwürdigen Landschaftsraums ehemaliges Rias-Gelände

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das ehemalige Rias-Gelände, einen insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes und der Klimavorsorge schutzwürdigen Landschaftsraum, für den auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und des vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Prioritätenkonzeptes ein Unterschutzstellungsverfahren vorbereitet wird. Darauf haben die Abteilungen I B 17 und I E 113 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen (vgl. Punkt 4). Eine förmliche Einleitung eines Unterschutzstellungsverfahrens ist jedoch noch nicht erfolgt.

Der vorgenannte Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan mitberücksichtigt:

- weitgehende Freihaltung des südlichen Grundstücksteils von Bebauung,
- dichte Abpflanzung entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes,
- Bepflanzung mit landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen,
- Anpflanzung von Bäumen mit einem bestimmten Mindeststammumfang.

Gehölzpflanzungen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 6-7)

Am Südrand des Geltungsbereichs ist eine dichte Abpflanzung vorgesehen, die in ihrem

- westlichen Teil (Fläche A) eine Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 3,0 m aufweisen soll (textliche Festsetzung Nr. 6),
- östlichen Teil (Fläche B) aus einer Strauch- und Baumpflanzung mit einer Breite von 1,0 m bestehen soll (textliche Festsetzung Nr. 7).

Aufgrund ihrer Lage an der Grundstücksgrenze kommt diesen Gehölzpflanzungen eine besondere Bedeutung zu, vor allem aus folgenden Gründen:

- Landschaftsbild
Infolge der Erweiterung des Grundstücks muss am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum eine neue Eingrünung des Gewerbegebietes hergestellt werden. Da wegen der beengten Grundstücksverhältnisse nur wenig Fläche zur Verfügung steht, bedarf es einer dichten Abpflanzung aus Sträuchern und Bäumen. Damit wird sichergestellt, dass trotz der schmalen Pflanzstreifen eine optisch wirksame, in der Höhe gestaffelte Gehölzkulisse entsteht, die einerseits das Gewerbegebiet abschirmt, andererseits einen harmonischen und in seiner Qualität und Funktion ausreichenden Übergang zu den angrenzenden Grünflächen schafft. Die Abpflanzung auf den Flächen A und B ist Teil des Gesamtkonzeptes, das eine komplette Eingrünung der Siedlungserweiterungsflächen der benachbarten Bebauungsplangebiete 8-25 und 8-11 gegenüber den Freiflächen des Deutschlandradios vorsieht. Des Weiteren dient die Randabpflanzung – als Ergänzung der an der ehemaligen südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Baumreihe – als Gestaltungsmaßnahme zur Umgrünung der geplanten Stellplatzanlage.
- Lokalklima
Mit der Bebauung und der Versiegelung der Erweiterungsfläche erfolgt eine – wenn auch geringfügige - Reduzierung der klimatisch wirksamen Freiflächen. Durch die Randbegrünung wird aber eine Minderung der klimatischen Beeinträchtigungen am Ort der Entstehung erreicht. Sie beeinflusst die Temperatur- und Feuchteverhältnisse durch ihre regulierende Wirkung positiv, denn sie trägt zu einer Beschattung der am südlichen Grundstücksrand geplanten Stellplatzflächen bei und mindert so die Aufheizung und Überwärmung dieser Flächen. Des Weiteren wird durch das Blattvolumen die Verdunstung erhöht und zur Frischluftproduktion beigetragen.
- Immissionsschutz
Die Randabpflanzung hat positive Effekte für die Luftreinhaltung, denn durch sie wird eine Filterung von gas- und staubförmigen Immissionen erreicht. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag.
- Artenschutz
Durch die Bepflanzung entlang der südlichen Gewerbegebietsgrenze erfolgt eine Biotopanreicherung innerhalb des Baugebietes, denn die Randabpflanzung sichert Tieren und Pflanzen auch im innerstädtischen Raum Lebensräume, spezielle Nischen und Verbindungsbiotope (z.B. werden zusätzliche Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel geschaffen. Die Wirksamkeit der Pflanzflächen für den Biotop- und Artenschutz wird durch die Vernetzung der Anpflanzungen mit dem angrenzenden Landschaftsraum aufgewertet.

Des Weiteren übernehmen Bepflanzungen insgesamt auch wichtige Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt; auf den Pflanzflächen kann Niederschlagswasser versickern und Bodenfunktionen werden reanimiert.

Mit der Festlegung eines Mindeststammumfangs von 18/20 cm für die neu zu pflanzenden Bäume soll einerseits deren Wirksamkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft schon in den ersten Jahren nach der Planung sichergestellt, andererseits die Entwicklungsfähigkeit der Bäume langfristig gewährleistet werden.

Pflanzliste

Für die Anpflanzung von Gehölzen auf den Flächen A und B wird die Verwendung von Arten aus der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen. Diese soll dazu

beitragen, dass im Geltungsbereich standortgerechte und einheimische Gehölze gepflanzt werden. So wird eine Bepflanzung erreicht, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einpasst und eine Aufwertung des Gebietes als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen bewirkt.

Berücksichtigung geschützter Tierarten und Lebensstätten

SenStadt Abt. I E 113 hat bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die überplanten bzw. angrenzenden Freiflächen, die aufgrund ihrer Struktur potenzielle Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Zauneidechsen) darstellen könnten, die artenschutzrechtlichen Belange einer besonderen Beachtung bedürfen (vgl. Punkt 4).

Daher wurde eine faunistische Untersuchung¹ des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung durchgeführt. Nach dieser sind im Plangebiet weder an den Südfassaden der Bestandsgebäude noch den Gehölzbeständen an der ehemaligen Grundstücksgrenze Nester oder Lebensstätten anderer Arten vorhanden; auch auf der zur Betriebserweiterung vorgesehenen Fläche wurden keine Vogelarten nachgewiesen. Außerhalb des Plangebietes wurden in der Kleingartenanlage mehrere typische Gartenvogelarten, an der Weide am Pfuhl eine ganzjährig geschützte Bruthöhle sowie Tiere der besonders geschützten Hornisse und im Pfuhl zwei nach § 10 BNatSchG besonders geschützten Amphibienarten (Teichmolch und -frosch) festgestellt, jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse.

Bezüglich des Plangebietes kommt der Gutachter zu der Bewertung, dass durch das Bauvorhaben keine bis eingeschränkte Beeinträchtigungen auf die Fauna zu erwarten sind, und dass das zur Bebauung vorgesehene Areal keine Lebensraumfunktion für Amphibienarten hat. Er empfiehlt folgende Schutzmaßnahmen:

- Entfernung von Gehölzen nicht während der Brutzeit (April bis Juli) bzw. erst nach einer Kontrolle bzgl. des Vorhandenseins von Niststätten,²
- Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten und heimischen Arten entlang der Grenze zum Gelände des Deutschlandradios, u.a. als Nistplatz für Freibrüter und Nahrungsquelle für ein breites Artenspektrum.

Die empfohlene Anpflanzung eines Gehölzstreifens wird im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 berücksichtigt.

2.4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dichte Randabpflanzung (textliche Festsetzungen Nr. 6-7)

Da südlich des Plangebiets eine im Betrieb befindliche Sendestation des Deutschlandradios liegt, müssen Sicherheitsabstände zum Schutz von Personen in den durch den Betrieb von ortsfesten Funkanlagen entstehenden elektromagnetischen Feldern ein-

¹ Jens Scharon: "Einschätzung der Auswirkungen einer Bebauung der Fläche des Bebauungsplans 8-25 'Waldkrieger Straße' auf die Fauna", Berlin, Mai 2007

² Die Beseitigung von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten; sie darf nur nach einer Befreiung gemäß § 62 (1) BNatSchG erfolgen. Die Befreiung muss bei der obersten Naturschutzbehörde beantragt werden.

gehalten werden. Durch die festgesetzten dichten Abpflanzungen werden die erforderlichen Sicherheitsabstände markiert und gewährleistet.

2.4.4.3 Vermeidung von Emissionen

Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen (textliche Festsetzung Nr. 8)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-25 liegt innerhalb des im FNP Berlin dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Daher werden Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen getroffen. Die Beschränkung auf ausgewählte Brennstoffe trägt zur Minderung zusätzlicher Emissionen bei. Die textliche Festsetzung betrifft die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung Nr. 5 jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

2.4.5 Belange von Sport, Freizeit, Erholung

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich eine Erholungsfläche: die Kleingartenanlage 'Rosenecke' südöstlich des Plangebietes.

Nach Realisierung der geplanten Stellplatzanlage werden künftig auch am südlichen Geltungsbereichsrand Lärm- und Schadstoffemissionen auftreten. Da die Kleingartenanlage 'Rosenecke' nur eine geringe Breite aufweist (ca. 95 m) und direkt an dem stark befahrenen Tempelhofer Weg liegt, sind durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in südliche Richtung zusätzliche Beeinträchtigungen dieser Erholungsnutzung nur in äußerst geringem Umfang zu erwarten.

2.4.6 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gingen zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-25 schriftliche Stellungnahmen von 21 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.¹ U.a. wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben (gekürzte Fassung):

▪ **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – GL 8.1**

Das Plangebiet liege im Siedlungsbereich des LEP eV und berühre im Bereich des ehemaligen RIAS-Geländes den Freiraum mit besonderem Schutzanspruch. Durch die Intensivierung und Arrondierung der baulichen Nutzung auf vorhandenen Siedlungsflächen ständen die Planungsziele im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV. Auch werde Ziel 2.2.2 LEP eV unterstützt, da - entgegen der Annahme auf Seite 12 der Begründung - der Geltungsbereich des B-Plans nicht dem Freiraum mit besonderem Schutzanspruch des LEP eV zuzurechnen ist. Der Bebauungsplan diene der Weiterentwicklung der industriellen Basis an einem vorhandenen Standort und unterstütze damit § 18 Abs. 3 LEPro.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung bezüglich der Aussage zum Freiraum mit besonderem Schutzanspruch des LEP eV geändert.

▪ **BA Neukölln, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt - Straßenverkehrsbehörde**

Die Waldkraiburger Straße sei vom Tempelhofer Weg mit einer Gesamtbreite von 17,00 m ausgebaut; das Straßenprofil weise eine 11,00 m breite Fahrbahn und beidseitig eine 3,00 m breite Gehbahn auf. Am Ende der ausgebauten Waldkraiburger Straße werde eine Wendekurve als sinnvoll gehalten. Es solle geprüft werden, ob eine solche im Zuge des B-Planes erforderlich wird.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung einer Wendekurve am Ende der Waldkraiburger ist im Zuge des B-Planes nicht erforderlich. Auf dem Grundstück Nr. 5 stehen ausreichend Freiflächen für die grundstücksinterne Erschließung zur Verfügung, auch für Wendevorgänge von Lkw.

2.4.6.2 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden

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

¹ Die gesamte Auswertung der Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b1 vom 9.7.2007 zu entnehmen.

2.4.6.3 Weitere Stellungnahme

Noch vor Beginn der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gab ein Rechtsanwalt im Auftrag des Deutschlandradios eine Stellungnahme zum Bebauungsplan ab. Diese findet hiermit im Verfahren Beachtung, da sie abwägungsrelevante Anregungen enthält.

▪ **Rechtsanwalt im Auftrag des Deutschlandradios, vom 20.6.2007**

Der Planentwurf und die Begründung seien dem Deutschlandradio lediglich mit der Bitte um Kenntnisnahme übersandt worden. Eine die Monatsfrist des § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Lauf setzende Aufforderung zur Stellungnahme enthalte das dem Deutschlandradio zugegangene Schreiben nicht. Im Auftrag des Deutschlandradios, dessen öffentlicher Aufgabenbereich durch den Staatsvertrag über die Körperschaft des öffentlichen Rechts „Deutschlandradio“ vom 17.6.1993 abgesteckt wird, werde wie folgt zum Entwurf und der Begründung des Bebauungsplans Stellung genommen:

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege solle laut B-Planbegründung S. 18 und S. 19-21 u. a. „durch einen weiteren, 5 m breiten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Streifen auf dem Gelände des Deutschlandradios ergänzt“ werden. Weil das hiervon betroffene Gelände des Deutschlandradios außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liege, sei laut Begründung S. 22 vorgesehen, dass diese „Randabpflanzung des Grundstücks Waldkraiburger Str. 5 auf dem Gelände des Deutschlandradios“ „durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans rechtsverbindlich mit dem Vorhabenträger geregelt und fixiert“ wird. Der städtebauliche Vertrag solle „bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung mit dem Vorhabenträger abgestimmt und rechtsverbindlich geschlossen“ werden, „so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei der Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.“

Gegen diese Vorgehensweise beständen rechtliche Bedenken:

Die Randabpflanzung auf dem Gelände des Deutschlandradios sei ersichtlich als Ausgleichsmaßnahme iSd § 1a Abs. 3 BauGB gedacht. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB iVm § 9 Abs. 1a BauGB iVm § 135a Abs. 1 BauGB bestimme, dass hierüber an Stelle von Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan auch ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden kann.

Voraussetzung dafür sei allerdings, dass es sich bei der Randabpflanzung auf dem Gelände des Deutschlandradios um eine Ausgleichsmaßnahme i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB handelt, was, laut B-Planbegründung S. 19 indes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht der Fall sein soll.

Weitere Voraussetzung dafür sei, dass es sich bei dem Gelände des Deutschlandradios um Grundstücke handele, auf denen die Ausgleichsmaßnahme zulässigerweise „an anderer Stelle“ durchgeführt werden kann, was indes ebenfalls nicht der Fall sei. Insbesondere sei das Gelände des Deutschlandradios keine Fläche, die von der Gemeinde bereitgestellt werden könnte (vgl. § 1a Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Zusammengefasst bedeute dies, dass über die Randabpflanzung auf dem Gelände des Deutschlandradios zwar eine städtebauliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger getroffen werden könnte. Der Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrages wäre aber keine geeignete Ausgleichsmaßnahme iSd § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, weil in ihm keine Rechtspflicht des Deutschlandradios zur Duldung der Randabpflanzung begründet werden könnte, so dass der Vorhabenträger seiner Verpflichtung zur Randabpflanzung auf dem Gelände des Deutschlandradios nicht nachkommen könnte, ohne einem diesbezüglichen Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch des Deutschlandradios aus § 1044 BGB ausgesetzt zu sein.

Das Deutschlandradio beabsichtige nicht, die Anlage und Unterhaltung der Randabpflanzung durch den Vorhabenträger zu dulden, sondern das Flurstück 132, auf dem die Randabpflanzung durchgeführt werden soll, sowie das südlich davon gelegene Flurstück 235 durch Verkauf an einen potenziellen Investor zu verwerten, der dort ein Fachmarktzentrum errichten möchte. Die bauliche Weiterentwicklung dieses und des übrigen Deutschlandradio-Geländes würde durch die Randabpflanzung behindert.

Es werde darauf hingewiesen, dass die in der B-Planbegründung als abwägungsrelevanter Umstand berücksichtigte potenzielle Unterschutzstellung des Deutschlandradio-Geländes als Landschaftsschutzgebiet rechtmäßiger Weise frühestens ab Einleitung des Verfahrens auf Unterschutzstellung als abwägungsrelevanter Umstand berücksichtigt werden dürfte. Gegen eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet beständen im Übrigen seitens des Deutschlandradios erhebliche Bedenken. Denn eine Unterschutzstellung würde eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung einzelner Grundstücksflächen sowie eine möglicherweise erforderliche Veränderung der Sendeanlagen erschweren.

Abwägung: Beim Deutschlandradio handelt es sich weder um eine Behörde noch einen sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. des § 4 BauGB, daher wurde dem Deutschlandradio, als südlichem Grundstücksnachbar zum Grundstück Waldkraiburger Straße 5, die Begründung nebst Entwurf zum Bebauungsplan 8-25 lediglich zwecks Information zugesandt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Deutschlandradio nicht beabsichtigt, die Anlage und Unterhaltung einer Randabpflanzung an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Waldkraiburger Straße 5 durch dessen Eigentümer zu dulden. Dies wird in der Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt, indem auf dem Grundstück Waldkraiburger Straße 5 selbst eine Grünabschirmung (geplante Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern) mittels einer textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird. Des Weiteren wird die Begründung bezüglich des Wegfalls des Pflanzstreifens auf dem Gelände des Deutschlandradios und bezüglich der Abwägung zur potenziellen Unterschutzstellung der Flurstücke des Deutschlandradios als Landschaftsschutzgebiet geändert.

Aufgrund des vorgenannten Schreibens wurden folgende Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

textliche Festsetzung Nr. 7: Anpflanzung auch von Bäumen in Fläche B und Detaillierung der zu pflanzenden Gehölze.

2.4.6.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 8-25 haben 4 Personen Einsicht in die Planung genommen. Schriftlich äußerte sich ein Verein.

Die Äußerungen sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

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

1. Die vorgesehene Abschirmung des Baugrundstücks zum künftigen Landschaftsschutzgebiet, dem ehemaligen Rias-Gelände, werde befürwortet.

Allerdings sei der südlich des Baugrundstücks vorgesehene Pflanzstreifen (im B-Plan Fläche B) mit einer Breite von 1 m zu gering ausgelegt, um tatsächlich eine wirkungsvolle Abschirmung des Baugebietes zu gewährleisten.

Wie vom Gutachter gefordert, sollte ein 5 m breiter, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Streifen angelegt werden, um das Baugrundstück von der offenen Landschaft des ehemaligen Rias-Geländes und künftigen Landschaftsschutzgebietes abzuschirmen. Nur dies könne auch als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust unversiegelter Fläche auf dem Baugebiet gelten. Als Ausgleichsmaßnahme werde ein Pflanzstreifen in einer Breite von 1 m (auf Fläche B im B-Plan) abgelehnt.

Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sollte ebenfalls der Erwerb des Nachbargrundstücks in Betracht gezogen werden.

Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Während der Planerstellung reifte der Gedanke, die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) dahingehend zu berücksichtigen, dass eine zusätzliche Grünabschirmung durch einen weiteren, 5 m breiten, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Streifen auf dem Gelände des Deutschlandradios erreicht werden könnte.

Weil das hiervon betroffene Gelände des Deutschlandradios außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegt, war vorgesehen, diese Randabpflanzung durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB parallel zu den Festsetzungen des B-Plans rechtsverbindlich mit dem Vorhabenträger zu regeln und zu fixieren. Der städtebauliche Vertrag sollte bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung mit dem Vorhabenträger abgestimmt und rechtsverbindlich geschlossen werden, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei der Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit bestünde.

Diese Vorstellungen des Fachbereichs Stadtplanung wurden dem Justitiariat des Deutschlandradios, mit Sitz in Köln, mit Schreiben Stapl b1 vom 22.5.2007 übermittelt.

Mit Schreiben vom 20.6.2007 (s. Pkt. 2.4.6.3) wurde dem Fachbereich Stadtplanung mitgeteilt, dass das Deutschlandradio nicht beabsichtigt, die Anlage und Unterhaltung der Randabpflanzung durch den Vorhabenträger auf seinen Grundstücken zu dulden.

Des Weiteren möchte Deutschlandradio sich die Verwertungsmöglichkeiten seiner Grundstücke nicht durch benachbarte Vorhabenträger beeinträchtigen lassen.

Aus den o.g. Gründen schied eine Inanspruchnahme der Grundstücke des Deutschlandradios aus. Es kam zu der Festlegung eines 1 m breiten Pflanzstreifens (Fläche B), wie in der textlichen Festsetzung Nr. 7 beschrieben. Dieser 1 m breite Streifen ist ausreichend, um eine Abschirmung zu den Grundstücken des Deutschlandradios zu gewährleisten.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der planungsrechtlichen Lage die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt; ein Kompensationserfordernis entsteht nicht (siehe Begründung Punkt 2.4.4.1, hier: "Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB / Planungsrechtliche Bewertung der Eingriffssituation").

2. Bedenken beständen außerdem gegen die (im vorliegenden B-Plan nicht erwähnte) Möglichkeit, eine Ausfahrt zum Tempelhofer Weg anzulegen. Dieses werde auf jeden Fall abgelehnt, denn das würde insbesondere die Gefährdung geschützter Tierarten und deren Niststätten (eine ganzjährig geschützte Bruthöhle sowie Tiere der besonders geschützten Hornisse und im Pfuhl die nach § 10 BNatSchG besonders geschützten Arten Teichmolch und -frosch; s. S. 21 im B-Plan) bedeuten.

Es müsse daher unbedingt im Vorfeld erörtert werden, wie und ob der Verkehr zu und von den Stellplätzen auf dem Plangebiet gewährleistet werden kann, ohne dass eine zusätzliche Ausfahrt notwendig wird.

Sollte sich aufgrund des geplanten Pflanzstreifens (Fläche B im B-Plan) auf dem Baugebiet, die Stellplatzfläche soweit verschmälern, dass eine gleichzeitige Zu- und Abfahrt auf und von dem Parkplatz verhindert wird, müsse darüber nachgedacht werden, ob die Anlage des Pflanzstreifens auf dem Nachbargrundstück möglich ist. Es sollte auch in diesem Fall der Erwerb desselben in Erwägung gezogen werden.

Es blieben nachstehende Fragen offen:

- Warum könne der Pflanzstreifen, der das Baugrundstück zum südlich angrenzenden zukünftigen Landschaftsschutzgebiet (im B-Plan: Fläche A und B), nicht durchgehend, wie vom Gutachter gefordert, in einer Breite von 5 m angelegt werden?
- Welche Möglichkeiten könnten in Erwägung gezogen werden, damit südlich des Plangebietes der Pflanzstreifen, zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der offenen Landschaft des ehemaligen Rias-Geländes (Fläche B im B-Plan), in einer Breite von 5 m angelegt werden kann.
- Welche Bestimmung würde gewährleistet, dass in Zukunft der Bau einer zusätzlichen Ab- oder Auffahrt auf den Parkplatz, und damit eine Gefährdung geschützter Tierarten ausgeschlossen werden kann?

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Überlegung, ob eine direkte Ab- oder Zufahrt vom Tempelhofer Weg aus auf den Parkplatz realisiert wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Erschließung des Firmenparkplatzes über die Waldkraiburger Straße sowie durch eine westliche Umfahrung der Produktionsgebäude ist hinreichend gesichert.

Im Falle von Beeinträchtigungen oder der Beseitigung von Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten gelten im Übrigen die in § 42 BNatSchG enthaltenen Verbote. Das Bundesnaturschutzgesetz räumt in § 62 eine Befreiung von den Verboten des § 42 ein, über die auf Antrag die zuständige Naturschutzbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entscheidet.

Zu den Überlegungen bezüglich der Fläche B siehe oben.

3. Ferner werde gefordert, extensive Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Festlegung von Dachformen, die Dachbegrünung ermöglichen, in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, um den Forderungen des Landschaftsprogramms, demzufolge das Plangebiet im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, gerecht zu werden.

Abwägung: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Während der Erstellung der Unterlagen im Rahmen der Entwurfsphase (geplanter Neubau für die Produktionserweiterung) wurde zwischen dem Fachbereich Stadtplanung und den ausführenden Architekten die Möglichkeit von Fassaden- und Dachbegrünungen erörtert.

Dies wurde von den Architekten mit der Begründung abgelehnt, dass es sich bei der Fa. Berliner Glas KGaA um einen technischen Betrieb mit Präzisionsproduktion handelt, der auf Reinraumtechnologie beruht. Dies bedingt, dass die Gebäude in einer Weise errichtet werden, dass keine äußeren klimatischen Einflüsse auf die Gebäude einwirken dürfen. Da die Belange der Wirtschaft im vorliegenden Fall höher zu gewichten sind als die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, muss auf eine Fassaden- und Dachbegrünung grundsätzlich verzichtet werden.

Im Übrigen werden der Luftreinhaltung durch eine Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen (textliche Festsetzung Nr. 8 – s. Pkt. 2.4.4.3) angemessen berücksichtigt.

2.4.6.5 Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-25.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG

keine

3.2 ZU MINDERNDE BZW. ZU VERMEIDENDE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE

Mit Realisierung der Planung werden der vorhandene Standort eines Gewerbebetriebes und vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie weitere, zzt. jedoch noch nicht bezifferbare Arbeitsplätze an diesem Standort entstehen.

4 VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht (Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-25 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die Reduzierung der Geltungsbereiche der aufgestellten Bebauungspläne 8-11a und XIV-91b) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 17.1.2007 gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Auf die Mitteilung der Planungsabsicht äußerten sich die o.a. Verwaltungen wie folgt:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 1.2.2007):
 - Das Plangebiet liege im Siedlungsbereich des LEP eV, berühre im Bereich des ehemaligen RIAS-Geländes den Freiraum mit besonderem Schutzanspruch und liege ganz überwiegend in der Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes stehe im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV¹ und unterstütze § 18 Abs. 3 LEPro².
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes 8-25 sei den Zielen der Raumordnung angepasst.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B 17 (Schreiben vom 15.2.2007 und Ergänzungsschreiben von Abt. I E 113 vom 13.2.2007):
 - Auf Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanunterlagen beständen gegen die Planungsabsicht keine Bedenken.
 - Im Hinblick auf die Sicherung gesamtstädtischer Planungen sei bezüglich sonstiger thematischer und teilräumlicher Entwicklungsplanungen folgendes anzumerken:
 - * Der geplante Geltungsbereich grenze unmittelbar an einen insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes und der Klimavorsorge schutzwürdigen Landschaftsraum an, für den auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und des vom Abgeordnetenhaus beschlossenen Prioritätenkonzeptes ein Unterschutzstellungsverfahren vorbereitet werde.
 - * Aufgrund dieses unmittelbar angrenzenden bzw. z.T. überplanten Außenraums, mit dem sowohl der B-Plan 8-25 als auch die B-Pläne 8-11a und 8-11b in sachlichem und räumlichem Zusammenhang ständen, sollte vor Festlegung des beschleunigten Verfahrens zumindest eine Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 erfolgen. Zudem sollte ein Übergang zum schutzwürdigen Bereich vorgesehen werden, der in seiner Qualität und Funktion über die Festsetzung eines 3 m breiten Pflanzstreifens hinausgehe.
 - * In Bezug auf die angrenzenden bzw. überplanten Freiflächen, die aufgrund ihrer Struktur potenzielle Lebensstätten geschützter Arten (z.B. Zauneidechsen) darstellen könnten, bedürften die artenschutzrechtlichen Belange einer besonderen Beachtung.

¹ Ziel 1.0.1 LEP eV: Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen

² § 18 Abs. 3 LEPro: Erhalt und Weiterentwicklung der industriellen Substanz

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-25 sowie die Reduzierung der Geltungsbereiche der aufgestellten Bebauungspläne 8-11a und XIV-91b ist am 27.2.2007 erfolgt (Vorlage Nr. 38/07).

Mit dem Beschluss wurde festgelegt, das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen und auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der zuständige Fachausschuss – Ausschuss für Stadtentwicklung – wurde am 13.3.2007 über den Aufstellungsbeschluss informiert und hat dem Beschluss zugestimmt.

Beteiligung der Behörden

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.5.2007.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-25 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-25 fand in der Zeit vom 13.8.2007 bis einschließlich 13.9.2007 statt und wurde am 27.7.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 auf Seite 2107 sowie am 10.8.2007 in einer Berliner Tageszeitung 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 8.8.2007 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung / Abwägung hat zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs geführt (vgl. Punkte 2.4.6.4 und 2.4.6.5).

Beschlüsse

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 9.10.2007 (Vorlage Nr. 129/07) beschlossen, den Bebauungsplan 8-25 vom 13.7.2007 der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung hat in seiner Sitzung am 9.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 11. Sitzung der XVIII. Wahlperiode am 31.10.2007 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans mehrheitlich (bei zwei Enthaltungen) zugestimmt.

Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Schreiben Stapl b1 vom 7.11.2007 angezeigt.

Die vorzunehmende Rechtskontrolle gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB ergab keine Beanstandungen, die Begründung wurde lediglich redaktionell geringfügig überarbeitet.

Festsetzung des Bebauungsplans

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde am 12.02.2008 (Vorlage Nr. 28/08) beschlossen, den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung vom 13.07.2007 sowie der Begründung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 11 Abs. 1 AGBauGB als Rechtsverordnung festzusetzen.

5 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)

Anhang:

Textliche Festsetzungen
Pflanzliste
Übersichtsplan 1:5.000

Berlin-Neukölln, den 12.02.2008

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

.....
Blesing
Bezirksstadtrat

.....
Borowski
Leiter des Amtes für Planen,
Bauordnung und Vermessung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8-25)

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
5. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dies gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen A und B.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
6. Die Fläche A ist dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 1 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch sowie je 15 lfm ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
7. Die Fläche B ist dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 1 m² Pflanzfläche sind mindestens ein Strauch sowie in einem Höchstabstand von jeweils 20 m 17 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

9. In dem Gewerbegebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

(§ 8 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom 4.4.2007 empfohlen.

PFLANZLISTE

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 wird die Verwendung von Arten dieser der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 4.4.2007 empfohlen.

EMPFOHLENE BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gemeine Esche
Malus domestica	Kulturapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Kulturbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

EMPFOHLENE STRÄUCHER

Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cytisus scoparius
Euonymus europaea
Frangula alnus
Hedera helix
Ligustrum vulgare
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Feldahorn
Kornelkirsche
blutroter Hartriegel
gemeine Haselnuß
Besenginster
Pfaffenhütchen
Faulbaum
gemeiner Efeu
gemeiner Liguster
Deutsches Geißblatt
rote Heckenkirsche
gewöhnliche Traubenkirsche
Schlehe
Purgierkreuzdorn
schwarze Johannisbeere
rote Johannisbeere
Hundsrose
Heckenrose
Weinrose
Kratzbeere
Brombeere
Himbeere
Salweide
schwarzer Holunder
gemeiner Schneeball

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	2
1.2 PLANGEBIET	3
1.2.1 Stadträumliche Einordnung	3
1.2.2 Realnutzung	3
1.2.2.1 Eigentumsverhältnisse	6
1.2.2.2 Erschließung	6
1.2.3 Planerische Ausgangssituation	7
2 PLANINHALT	11
2.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	11
2.2 INTENTION DES PLANES	11
2.3 WESENTLICHER PLANINHALT	11
2.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	12
2.4.1 Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	12
2.4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	13
2.4.3 Belange des Personen- und Güterverkehrs	15
2.4.4 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
2.4.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	16
2.4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	18
2.4.4.3 Vermeidung von Emissionen	19
2.4.5 Belange von Sport, Freizeit, Erholung	19
2.4.6 Abwägung der Stellungnahmen von Bürgern und Behörden	20
2.4.6.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	20
2.4.6.2 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden	20
2.4.6.3 Weitere Stellungnahme	21
2.4.6.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	23
2.4.6.5 Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung	25
3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	26
3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG	26
3.2 ZU MINDERNDE BZW. ZU VERMEIDENDE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE PERSÖNLICHEN LEBENSUMSTÄNDE	26
4 VERFAHREN	27
5 RECHTSGRUNDLAGEN	29

Abbildungen

Abb. 1	Geltungsbereich	3
Abb. 2	Flächennutzungsplan	7

Anlagen

Anlage 1	Textliche Festsetzungen	31
Anlage 2	Pflanzliste	33
Anlage 3	Übersichtsplan i.M. 1:5.000	37