

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b5 – 6144 / 8-31 /II-08

# Begründung

## zum Bebauungsplanentwurf

### 8-31

(„Kulturzentrum Gutshof Britz“)

für die Grundstücke

Alt-Britz 81 - Gutshof Britz -, Buckower Damm 13 - Sportplatz - (teilweise) und  
die Flächen am westlichen Ende der Parchimer Allee sowie die Parchimer Allee zwischen  
Wendekehre und Fulhamer Allee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

# **I Planungsgegenstand**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 09.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans 8-31 beschlossen (BA-Vorlage Nr. 137/08).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Nutzung als Kulturzentrum sowie deren langfristige planungsrechtliche Sicherung.

Der Gutshof Britz liegt mit seinen bebauten Flächen überwiegend im allgemeinen Wohngebiet (aW) nach Baunutzungsplan. Die ehemaligen, hauptsächlich als Gärtnerei genutzten, Flächen lagen überwiegend im Nichtbauggebiet. Das Kulturzentrum ist in den Gebäuden des Gutshofs zulässig, sofern das so genannte Rücksichtnahmegebot Berücksichtigung findet.

Im östlich angrenzenden Nichtbauggebiet, das als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, sind derzeit zwar die Weideflächen mit den zugeordneten baulichen Anlagen, nicht jedoch die sonstigen baulichen Nutzungen des Kulturzentrums, planungsrechtlich zulässig.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Maßnahmen des Kulturzentrums ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens somit erforderlich. Durch das Verfahren können insbesondere die nachbarlichen Belange berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen in den Plan aufgenommen werden. Im Bereich des derzeitigen Parkplatzes an der Parchimer Allee, wie auch im Sondergebiet werden durch den Bebauungsplan die vorhandenen Straßen- und Baufluchtlinien im erforderlichen Umfang geändert bzw. aufgehoben.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Bestand**

#### **2.1.1 Stadträumliche Einordnung, Funktion des Gebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-31 befindet sich im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Britzer Dorfkerns. Im Nordosten grenzt unmittelbar der Gutspark mit dem Schloss Britz an. Der Park ist als Gartendenkmal eingetragen, das Schloss als Baudenkmal. Südöstlich an den Geltungsbereich grenzen das Gelände der Alfred-Nobel-Sekundarschule sowie des Albert-Einstein-Gymnasiums. Westlich davon schließen sich Grünflächen sowie Sportanlagen an. An der Straße Alt-Britz grenzen südlich des Gutshofs sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbaugrundstücke an, die überwiegend mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut sind.

Der ca. 4,23 ha große Geltungsbereich umfasst die Flächen des Gutshofes Britz, angrenzende Flächen des Sportplatzes sowie Flächen am westlichen Ende der Parchimer Allee und einen Abschnitt der Parchimer Allee.

### **2.1.2 Historische Entwicklung, Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten**

Der ehemalige Gutshof Britz befindet sich im Eigentum des Bezirks und wurde bis 2008 überwiegend durch das Naturschutz- und Grünflächenamt genutzt. Die vorhandenen Gebäude, entsprechend ihrer früheren Nutzung „Gutsverwalterhaus“, „Kuhstall“, „Pferdestall“ und „Ochsenstall“ benannt, sind sämtlich als Baudenkmale in der Denkmalliste eingetragen. Sie wurden teilweise an Vereine vermietet oder durch Einrichtungen des Bezirks genutzt. Durch den überwiegenden Leerstand der Gebäude war eine unbefriedigende Ausnutzung des Ensembles festzustellen.

Die südwestlichen und südlichen Teilflächen des Geländes dienten der Bezirksgärtnerei. Die ehemaligen Gewächshäuser wurden inzwischen komplett beseitigt und seit dem Sommer 2008 größtenteils als Weideflächen genutzt, die hierfür erforderlichen Umzäunungen sowie Stall- und Futteranlagen wurden entsprechend dem Nutzungskonzept errichtet. Im Mai 2010 wurde das Heimatmuseum Neukölln im ehemaligen Pferdestall und mit einer Sonderausstellungsfläche im ehemaligen Ochsenstall eröffnet. Die Außenstelle der Musikschule Paul Hindemith bezog das ehemalige Gutshaus.

2011 wurden die Umbauarbeiten des alten Kuhstalls zum Konzertsaal, dem „Kulturstall“ fertig gestellt. In der Bauflucht des „Kulturstalls“ wurde eine Freilichtbühne errichtet.

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Altlasten sind nicht bekannt. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen

### **2.1.3 Erschließung**

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Straße Alt-Britz, die über die Fulhamer Allee an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden ist. Die Anbindung der Straße Alt-Britz wurde vor Jahren in südliche Richtung für den PKW- und LKW-Verkehr gesperrt und endet im Bereich Buckower Damm / Britzer Damm als Stichstraße.

Der dem Gelände zugeordnete Parkplatz, der mittlerweile für ca. 42 PKW-Plätze in der Wendekurve und für ca. 43 PKW-Stellplätze und zwei Busstellplätze innerhalb des Straßenabschnitts umgebaut wurde, befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs am westlichen Ende der Parchimer Allee, die in diesem Abzweig als Sackgasse endet. In Verlängerung der Straße verläuft von hier ein Fußweg, der hinter dem angrenzenden Schulgrundstück nach Süden abknickt und einen wichtigen Teil der Britzer Nord-Süd-Grünverbindung zwischen dem Park am Buschkrug und dem BBR-Grünzug bildet.

In der Parchimer Allee sowie am Britzer Damm verkehren Buslinien, die das Plangebiet an

das U- und S-Bahnnetz anbinden.

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1 Regional- und Landesplanung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beurteilte mit Schreiben GL 8.1 vom 25.06.2008, dass die Ziele des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst seien

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde ausgeführt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte I des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Künftige Siedlungsentwicklungen sollen auf diesen Raum konzentriert werden. Die geplante Festsetzung von Flächen für das Kulturzentrum ist innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung zulässig. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

### **2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin, FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen:

Grünfläche mit dem Symbol Parkanlage sowie ein Standortsymbol "Kultur". An der Straße Alt-Britz ist angrenzend eine Wohnbaufläche W3 dargestellt, eine Teilfläche der Parchimer Allee ist als Gemeinbedarfsfläche mit dem Standortsymbol Schule dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind damit grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Dies hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in ihrem Schreiben I B 17 vom 17.07.2008 wie folgt bestätigt:

- Der B-Plan sei, soweit erkennbar, im Einzelfall aus den derzeitigen FNP-Darstellungen entwickelbar. Angesichts des bestehenden baulichen Bestandes und der beabsichtigten Nutzungsschwerpunkte im kulturellen Bereich könne eine Vereinbarkeit mit den FNP-Darstellungen (Kultursymbol, Wohnbaufläche W3, Gemeinbedarf) gegeben sein. Eine abschließende Beurteilung sei jedoch erst nach weiterer Konkretisierung der Nutzungsabsichten möglich.
- Bei der weiteren Planung sei insbesondere auch auf den Erhalt der übergeordneten Grünbezüge zwischen dem Gutspark und den südlich an den ehem. Gutshof anschließenden Grün- / Sportflächen zu achten. Auf dem ehemaligen Gutshof sei nur eine dem Bestand entsprechend angemessene Entwicklung möglich.

### **2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)**

Die Aussagen des Landschaftsprogramms sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **2.2.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr Planung 2025**

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr (Senatsbeschluss vom 29.3.2011) ist die Parchimer Allee und in Verlängerung die Fulhamer Allee (im Bestand März 2011) als Teil des übergeordneten Straßennetzes mit der Stufe III als „örtliche Straßenverbindung“ eingestuft.

#### **2.2.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich grenzt entlang der Parchimer Allee an den Bebauungsplan XIV-7/4 vom 24.01.1963 (GVBl. vom 07.02.1963) und überplant diesen teilweise. Dabei handelt es sich um die im Bebauungsplan XIV-7/4 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Parchimer Allee, die in diesem Plan bis zur Straßenmitte enthalten ist. Der Bebauungsplan 8-31 überplant diesen Bereich bis zum heutigen Wendehammer mit öffentlicher Straßenverkehrsfläche (keine Änderung) sowie westlich davon mit öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“. Im Übrigen setzt der Bebauungsplan XIV-7/4 den südlich der Parchimer Allee befindlichen Schulstandort als „Fläche für besondere öffentliche Zwecke – Schule“ sowie private Grün- und Freifläche fest.

Südwestlich grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplanentwurf XIV-266. Der Entwurf sieht für die direkt an den Gutshof angrenzenden Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz“ vor. Des Weiteren sind westlich davon Allgemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Verbandshaus“ vorgesehen.

Östlich grenzt der Bebauungsplan XIV-7/2, festgesetzt am 02.01.1963 (GVBl. vom 10.01.1963) an den Geltungsbereich an. Der Plan setzt allgemeine und reine Wohngebiete, private und öffentliche Frei- und Grünflächen sowie Straßenland fest.

#### **2.2.6 Geltendes Planungsrecht**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBlN 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, enthält für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

- für die bebauten Flächen des Gutshofs: überwiegend allgemeines Wohngebiet (aW), Baustufe II/3,
- für die ehemaligen, hauptsächlich als Gärtnerei genutzten Flächen sowie die Flächen an der Parchimer Allee: überwiegend Nichtbaugebiet.

Das Kulturzentrum ist in den Gebäuden des Gutshofs zulässig, sofern das so genannte Rücksichtnahmegebot Berücksichtigung findet.

Im östlich angrenzenden Nichtbaugebiet, das als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, sind derzeit zwar die Weideflächen mit den zugeordneten baulichen Anlagen, nicht jedoch die sonstigen baulichen Nutzungen des Kulturzentrums planungsrechtlich zulässig.

### **2.2.7 Straßen- und Baufluchtlinien**

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 22.09.1899 an der Straße Alt-Britz sowie im Bereich des Parkplatzes an der Parchimer Allee. Die südliche Begrenzung der Parchimer Allee wurde im Bebauungsplan XIV-7/4 (festgesetzt am 24.01.1963) durch eine Straßenbegrenzungslinie gesichert.

Die f.f. Straßenfluchtlinien werden durch den Bebauungsplan aufgehoben und durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt.

### **2.2.8 Denkmalschutz**

Die Informationen zum Denkmalschutz sind dem Punkt 3.3.7 sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **II Planinhalt**

### **1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Der ehemalige Gutshof Britz befindet sich im Eigentum des Bezirks und wurde bis zum Jahr 2008 überwiegend durch das Naturschutz- und Grünflächenamt genutzt.

Nachdem diese das Gelände geräumt hatten, musste das Bezirksamt umgehend Lösungen finden, um den innerhalb kurzer Zeit drohenden Vandalismus und Verfall der Gebäude zu verhindern.

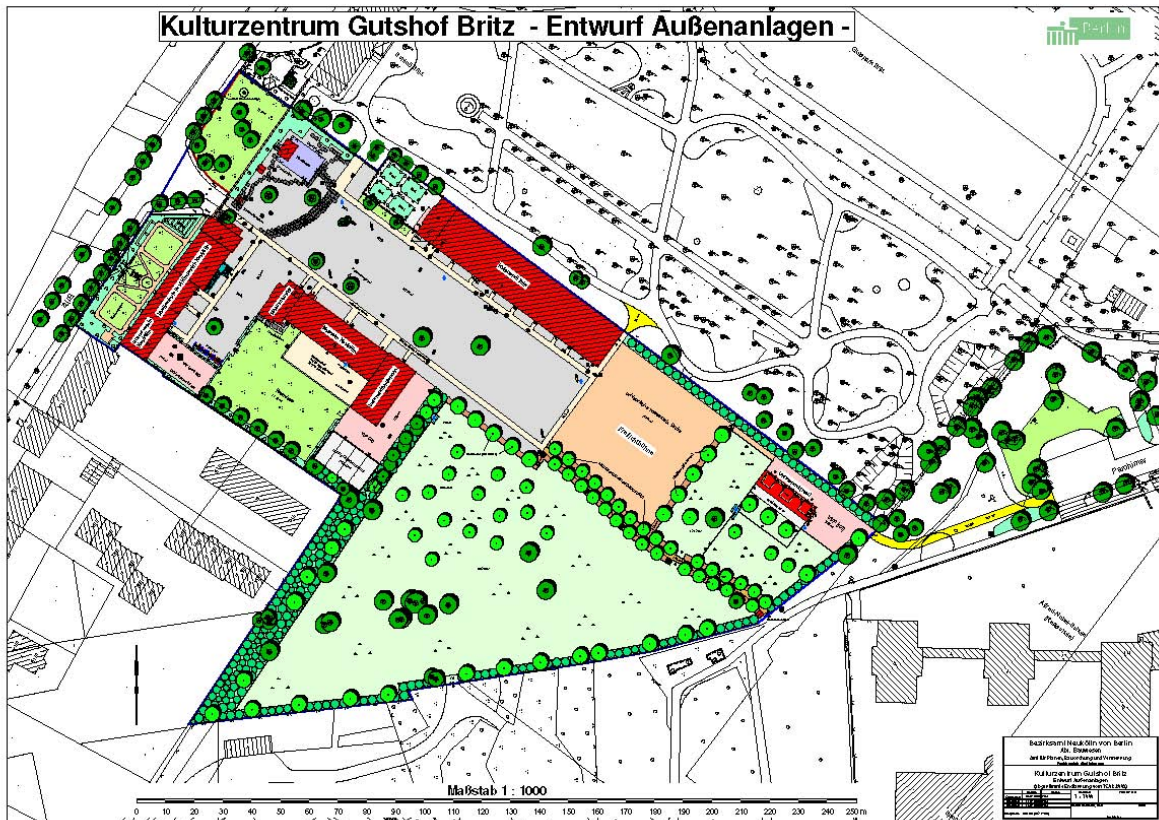
Gleichzeitig sollte für das ehemalige Heimatmuseum Neukölln ein neuer Standort gefunden werden, da es in einem Gebäude untergebracht war, das an die Berliner Bäderbetriebe übertragen wurde.

Vor diesem Hintergrund wurde das Hochbauamt des Bezirks beauftragt, die Umnutzung des Gutshofs zu planen und ihn zu einem Identitätspunkt Neuköllns zu machen. Daraus entstand das Nutzungskonzept für das „Kulturzentrum Gutshof Britz“.

Das Nutzungskonzept für den Kulturstandort Gutshof Britz wurde vom Bezirksamt in der Sitzung am 13. November 2007 beschlossen. Der Ausschuss für Verwaltung und Gleichstellung der BVV hat in seiner Sitzung am 12.11.2007 das vorgestellte Konzept zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in ihrer Sitzung am 15.12.2007 das Bezirksamt aufgefordert, das Konzept in den Jahren von 2008 bis 2012 zu realisieren. Dies wurde mittlerweile umgesetzt.

Das Konzept verfolgt neben dem Hauptanliegen, der Wiederherstellung des historischen Gesamtensembles von Schloss, Schlosspark und Gutshof im Stil um 1900, eine grundlegende Schaffung von Infrastruktur für den Kulturbetrieb der Kulturstiftung Schloss Britz. Mit dem kulturellen Angebot soll ein generationsübergreifendes Publikum angesprochen und ein repräsentatives Ausflugsziel geschaffen werden.



Der hier abgebildete Entwurf des Außenanlagenkonzepts von 2008 veranschaulicht die Einteilung der Flächen als Vorgabe für die Planinhalte. Im Rahmen der Umsetzung wurde der Standort der Freilichtbühne, in der Flucht des ehemaligen Kuhstalls, präzisiert (ockerfarbene Fläche) und einige Nebenanlagen ergänzt (Kutschenremise und Pferdeunterstand), die nicht mehr in dem Konzeptplan ergänzt wurden.

## 2 Intention der Planung

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -KULTURZENTRUM- sowie Grün- und Verkehrsflächen soll die bauliche Entwicklung des Kulturzentrums weitestgehend im baulichen, denkmalgeschützten Bestand realisiert werden. Die vorhandenen und nach Abräumung der ehemaligen Gärtnereigebäude neu entstandenen Freiflächen werden als Teil des Kulturzentrums überwiegend als Grün- und Weideflächen genutzt. Die Grünflächen im südwestlichen Bereich werden im Bestand erhalten.

Durch Festsetzungen, die bestimmte Nutzungen ausschließen oder beschränken (Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen, Begrenzung der Anzahl der Zuschauerplätze der Freilichtbühne und Verpflichtungen zum Anpflanzen an den Grundstücksgrenzen), soll die städtebauliche Integration des Kulturkonzeptes in die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz sichergestellt und gleichzeitig die Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen auf die Nachbarschaft minimiert werden.

Die Flächen an der Parchimer Allee sind weiterhin, jedoch unter Berücksichtigung einer ökonomischeren Strukturierung, als Straßen- und Parkplatzfläche festzusetzen.



### **3 Wesentlicher Planinhalt**

#### **3.1 Beschreibung des Planinhalts**

Der Geltungsbereich gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile. Der westliche Teil des Geltungsbereichs, der das Gelände des Gutshofes umfasst, soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kulturzentrum“ festgesetzt werden. Durch entsprechende textliche Festsetzungen werden die hier zulässigen Nutzungen geregelt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs, der die Parchimer Allee sowie die bisherigen Grün- und Parkplatzflächen umfasst, soll als Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie teilweise als Öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Die durch den Geltungsbereich verlaufende übergeordnete Grünwegeverbindung wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt.

#### **3.2 Eingriff / Ausgleich**

##### **3.2.1 Ermittlung**

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

Die Neu- bzw. Ausbaumaßnahmen auf dem ehemaligen Gutshofgelände bzw. Bezirksgärtnerei sind im Vergleich zum baulichen Bestand vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens verschwindend gering.

Der sensible Umgang mit der historisch und unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz zur Erhaltung der historischen Gebäude mit den zugehörigen, mit Feld- bzw. Lesesteinen gepflasterten, Hofflächen und Freiflächen sowie der Abriss der alten Gewächshäuser, die knapp die Hälfte des gesamten Geländes in Anspruch nahmen, führen zu einer starken Reduzierung der versiegelten Bodens. Auch planungsrechtlich erfolgt durch die Aufhebung bestehender ff. Straßenfluchtlinien im Bereich der als Weidefläche genutzten, nichtüberbaubaren Fläche im SO, mit etwa 2.200m<sup>2</sup> eine geringere Beanspruchung versiegelter Flächen. Insgesamt trägt der Bebauungsplan zu einer Verbesserung, insbesondere auch in Bezug auf das Landschaftsbild bei. Somit ergibt sich gem. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, dass durch das Vorhaben keine Veränderungen der Nutzung von Natur und Landschaft erfolgen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich

beeinträchtigen oder nachhaltig verändern. Somit sind demzufolge keine Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

### **3.3 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Insbesondere werden die Belange der Nachbarschaft, die Belange des Denkmalschutzes, die Belange des Bildungswesens, der Freizeit und Erholung, Verkehrsbelange, die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

#### **3.3.1 Art der Nutzung**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sollen planungsrechtlich vorwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturzentrum“ gesichert werden. Die bauliche Entwicklung geschieht dabei weitestgehend innerhalb des vorhandenen, denkmalgeschützten Bestandes. Bauliche Erweiterungen sind vorgesehen für eine Freilichtbühne. Die vorhandenen Freiflächen werden erhalten und sollen als Grün- und Weideflächen genutzt. Im östlichen Teil werden die vorhandenen Straßenflächen umgebaut und teilweise erweitert. Die dazwischen liegenden Grünflächen werden gesichert. Das Gebiet wird durch die kulturellen und sonstigen Einrichtungen als Arbeitsstätte reaktiviert und in verträglicher Weise in die Umgebung integriert. Durch die räumliche Gliederung des Plangebiets bleiben gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

#### **Sondergebiet (SO – KULTURZENTRUM)**

Das Sondergebiet umfasst sowohl die bebaubaren als auch die nicht bebaubaren Flächen des künftigen Kulturzentrums.

Innerhalb des Sondergebietes sollen, entsprechend der Zweckbestimmung „Kulturzentrum“, folgende Nutzungen zulässig sein:

- Kulturelle Einrichtungen, darunter
  - Veranstaltungsräume und
  - eine Freilichtbühne mit höchstens 350 Zuschauerplätzen,
- Bildungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Vereine,
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die mit den Hauptnutzungen verbunden sind,
- Weideflächen
- Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskonzept für das „Kulturzentrum Guts- hof Britz“ (siehe Punkt II 1) mit den Schwerpunktnutzungen Musikschule, Museum, Theater- und Musikaufführungen.

Die Besucheranzahl der Freilichtbühne wird beschränkt, um eine Überdimensionierung dieser neuen Nutzung zu vermeiden und sie in das bestehende historische Ensemble städtebaulich integrieren zu können. Die bauliche Weiterentwicklung des Gutshofes / Kulturzentrums Britz wird damit gesichert und das Ensemble des Hofes sinnvoll ergänzt.

Das Nutzungskonzept des Gutshofs Britz sieht die Haltung von Haus- und Nutztieren vor, die in engem Bezug zur historischen landwirtschaftlichen Nutzung steht. Die dazu notwendigen Weideflächen zur Nahrungsaufnahme sowie zum Auslauf werden im Bebauungsplan zugelassen und befinden sich außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Stellplätze sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen unzulässig, da sowohl der Fahrzeugverkehr als auch die abgestellten Fahrzeuge den historischen Charakter des Gutshofes stören würden und denkmalrechtlich unzulässig sind. Weiterhin würden auch die Nutzungen auf dem Gelände durch Stellplatzflächen und An- und Abfahrtsverkehr gestört.

Die ehemals im Plan enthaltene Festsetzung eines Hotels entfällt nach Bedenken, die aufgrund der dadurch ausgelösten erheblichen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gesamtensembles nicht endgültig ausgeräumt werden konnten und bei Beibehaltung zu einem Abwägungsmangel führen.

Neu enthalten ist eine Anpassung und Ergänzung der Baukörperfestsetzungen für die zwischenzeitlich entstandenen Gebäude. Dabei handelt es sich neben der Freilichtbühne auch um einen Schuppen für Oldtimer und Kutschen sowie zwei Pferdeställe. Die Baugrenzen für die Freilichtbühne wurden im Vergleich zu früheren Planständen an den tatsächlichen Baukörper angepasst und reduziert.

### **Öffentliche Grünflächen**

Der Bereich zwischen dem Gutshofgelände und den Verkehrsflächen an der Parchimer Allee wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird einerseits die hier vorhandene Grünfläche im Bestand geschützt und andererseits deren Funktion als Teil der übergeordneten Grünwegeverbindung im Zuge des „BBR-Grünzuges“ gesichert, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hingewiesen, dass „bei der weiteren Planung insbesondere auch auf den Erhalt der übergeordneten Grünbezüge zwischen dem Gutspark und den südlich an den ehem. Gutshof anschließenden Grün- / Sportflächen zu achten“ sei. Dies ist auch in Hinblick auf die erforderliche Entwicklung der Bebauungsplanfestsetzungen aus den Darstellungen des FNP von Bedeutung. Die Fläche soll keine Erschließungsfunktion übernehmen, sondern lediglich auch als östliche, fußläufige Zuwegung zum Gelände des Gutshofes dienen. Daher ist eine Festsetzung als Verkehrsfläche nicht erforderlich.

## **Straßenverkehrsflächen**

Im rückwärtigen Bereich soll der Kulturstandort fußläufig an die Parchimer Allee angeschlossen werden (s. o.). Der hier vorhandene Parkplatz für den Besucherverkehr wurde umgebaut und weist nach dieser Maßnahme eine Kapazität von bis zu 85 Plätzen für Pkw sowie 2 Reisebusse auf.

Die Flächen werden vollständig als Straßenverkehrsfläche und als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung dient dabei keinem Neubauinteresse, sondern der Sicherung der bestehenden Verkehrsflächen sowie der Verkehrssicherheit. Auch die Randflächen werden in diese Festsetzung einbezogen, da es sich dabei nicht um charakteristische Grünanlagen sondern um „Grün im Straßenland“ handelt.

Der Abschnitt der Parchimer Allee, der an den Parkplatz anschließt, liegt im Nebennetz, für den die Straßenverkehrsbehörde des Bezirks (Tiefbauamt) zuständig ist.

Der konkrete Umbau der Parchimer Allee im Geltungsbereich ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern eine separate Sanierungsplanung des Trägers der Straßenbaulast, hier dem für Tiefbau zuständigen Fachbereich des Bezirksamts Neukölln. Der Umbau bzw. die Sanierung war auch vor Festsetzung der Straßenverkehrsfläche zulässig. Ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht dadurch nicht. Die Einteilung weder der Straßenverkehrsfläche noch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind entsprechend dem Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 5 Gegenstand des Bebauungsplans. Eine flächenhafte Regelung und Festsetzung von ggf. erforderlichen Ausgleichsflächen kann daher im Bebauungsplan nicht erfolgen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 Abs. 1 AGBauGB (dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen) durchgeführt, da Teile des übergeordneten Straßenzuges Fulhamer Allee – Parchimer Allee mit der Verbindungsfunktionsstufe III (StEP Verkehr) im Geltungsbereich liegen. Dieser Belang wird durch die Erweiterung der vorhandenen Parkplatzanlage nicht tangiert. Gemäß der Aussage der Verkehrslenkung Berlin vom 10.3.2011 sind die verkehrlichen Auswirkungen des Kulturzentrums Gutshof Britz auf die Parchimer Allee verträglich.

Der im Geltungsbereich liegende Teilabschnitt der Straße Alt-Britz wird als Straßenverkehrsfläche im Bestand gesichert.

### **3.3.2 Maß der Nutzung**

Die überbaubaren Flächen werden als „Baukörperfestsetzungen“ durch Baugrenzen festgelegt. Die zulässigen Grund- und Geschossflächen ergeben sich daher direkt aus dem Verhältnis der überbaubaren Grundstücksflächen zur Größe des Baugebietes sowie der Geschosszahl. Die zulässige Grundfläche wird gem. textlicher Festsetzung **Nr. 7** zeichnerisch festgelegt.

Auf der rund 30.900 m<sup>2</sup> großen Fläche des SO kann eine Grundfläche von maximal ca. 4.120 m<sup>2</sup> bebaut werden. Das entspricht einer zulässigen GRZ von unter 0,2. In Verbindung mit den zulässigen Geschossen der einzelnen ein- bis dreigeschossigen Objekte ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 6.750 m<sup>2</sup>, was einer zulässigen GFZ von weniger als 0,3 entspricht.

Die Nutzungsmaße inklusive der zulässigen Vollgeschosse für die potenziellen Neubauten wurden an den Belangen des Denkmalschutzes orientiert und damit die angemessene bauliche Entwicklung gesichert und das Ensemble des Hofes sinnvoll ergänzt.

Die Freiflächen des historischen Gutshofgeländes sind zu einem großen Teil versiegelt. Die befestigten Hofflächen gehören zum historischen, denkmalgeschützten Ensemble und sind daher zu erhalten. Die sich daraus ergebende Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO über die textliche Festsetzung **Nr. 2** geregelt. So darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die vorhandenen Gebäude werden mittels Baugrenzen planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche für die Freilichtbühne wird durch Festsetzung von Baugrenzen (Baukörperausweisung) gesichert.

Die Fläche der Freilichtbühne ist auf das notwendige Mindestmaß beschränkt, um die Baumasse im Verhältnis zu den Altbauten anzupassen. Die Freilichtbühne ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet, um die Sichtachse zwischen Gutshof und Freigelände zu erhalten und die von der Bühne ausgehende intensive Nutzung so weit wie möglich von den nördlich und westlich an das Gelände angrenzenden Wohngrundstücken abzurücken.

Die Belange des Denkmalschutzes werden mit dieser Anordnung der neuen Gebäude berücksichtigt, wie gleichermaßen eine angemessene Nutzungsoptimierung erreicht.

### **3.3.4 Grünfestsetzungen**

Im östlichen Teil sollen die Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Hier sollen Weideflächen sowie die hierfür erforderlichen baulichen Einrichtungen und Anlagen und weitere Grün- und Freiflächen zulässig sein (Textliche Festsetzung **Nr. 1**).

Die zu erhaltenen bzw. nach historischem Vorbild angelegten Vorgartenflächen entlang der Straße Alt-Britz sind Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles. Ihr Erhalt wird durch die textliche Festsetzung **Nr. 3** geregelt: „Auf den Flächen A, B und C mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nach-

zupflanzen, dass der historische Eindruck erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.“

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Lärm- und Staubemissionen Festsetzungen von Flächen getroffen, die dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind, so dass sie als Emissionsschutzpflanzungen wirken. Diese Flächen werden einerseits an der Grenze zu den benachbarten Wohngrundstücken und andererseits zum angrenzenden Gutspark in der erforderlichen Breite festgesetzt (Textliche Festsetzung **Nr. 4**: Die Flächen D und E mit Bindungen zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> sind ein großkroniger Baum sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen).

### **3.3.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen**

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Textliche Festsetzung **Nr. 5**).

### **3.3.6 Sonstige Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (Textliche Festsetzung **Nr. 6**).

### **3.3.7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

Der denkmalgeschützte Bereich des historischen Gutshofsgeländes mit seinem Gutshaus den Stallungen und Nebengebäuden wird als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

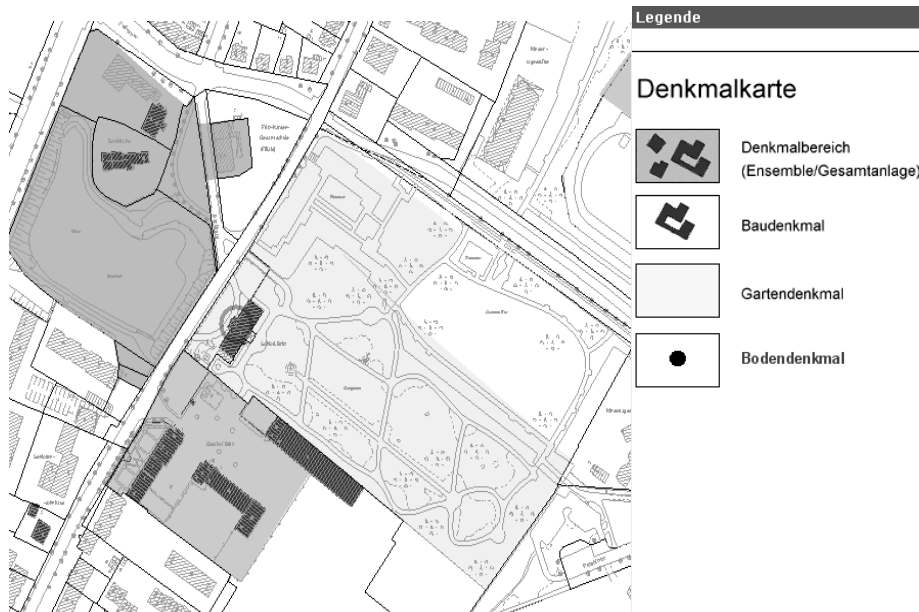


Abbildung aus: Geoinformationssystem FIS Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, 2.2.2011

### **3.4 Abwägung von Stellungnahmen**

#### **3.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 6. Oktober 2008 bis einschließlich 17. Oktober 2008 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Eine Bürgerin machte von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung Gebrauch.

Zur Planung gingen zwei schriftliche Äußerungen per E-Mail sowie 15 gleichlautende schriftliche Äußerungen mit insgesamt 29 Unterschriften ein.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor. Eine Lärmprognose als Grundlage für entsprechende Maßnahmen oder Festsetzungen war zu erstellen.

Für den Wortlaut wird auf den Abwägungsvermerk verwiesen, der der Begründung als Anhang 2 beiliegt.

#### **3.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

13 TöB, 9 Senatsverwaltungen sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b-6144/8-31/I-04 vom 30.09.2008 zur Stellungnahme zu den geplanten

Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB (Belange des Umweltschutzes), aufgefordert.

Im Folgenden sind die für das Verfahren relevanten Hinweise wiedergegeben.

Die Abwägung der von den gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise führte zu folgenden Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes:

- Eine Prognose bezüglich der von dem Kulturzentrum ausgehenden Lärmemissionen war zu erstellen. Die Ergebnisse sind in die weitere Abwägung sowie in die Regelungen des Bebauungsplanes eingeflossen.
- Die Bauflächen für den geplanten Hotelstandort und die geplante Freilichtbühne wurden überprüft und neu verortet. Die Festsetzung von Baulinien wurde geprüft.
- Die Flächen südlich der Kindertagesstätte an der Parchimer Allee werden nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für den Wortlaut wird auf den Abwägungsvermerk verwiesen, der der Begründung als Anhang 3 beiliegt.

### **3.4.3 Erste Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.2.2011 bis einschließlich 28.3.2011 statt. Der Bebauungsplan 8-31 vom 4.2.2011 hat im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegen. Neben der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Schalltechnischen Untersuchung vom 17.11.2010 als Bestandteil der Begründung wurden das Grundstücksverzeichnis, umweltbezogene Stellungnahmen zu Altlasten, Lärm und Boden von SenStadt XF 33 V vom 29.10.2008, Umweltamt vom 29.10.2008 und Tief II vom 11.11.2008 sowie die DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung vorgelegt.

In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Bebauungsplanentwurf konnte auch im Internet unter: [www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html](http://www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen blieben unberücksichtigt.



Innerhalb der Frist reichten zwei Bürger jeweils eine Stellungnahme ein.

Die schriftlichen Äußerungen werden im Folgenden ausgeführt:

1. Stellungnahme vom 27.3.2011

zum o.g. Vorgang nehme ich wie folgt Stellung :

1. Die kulturorientierte Nutzung der ggf. zu sanierenden vorhandenen Baulichkeiten ( ggf. Indoor-Musikveranstaltungen z.B. mit Klassik und „ruhigeren“ Musikveranstaltungen / Lesungen / Theater usw.) ist zu begrüßen, wenn deren künftige Nutzung und Erhalt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie des Gesamterscheinungsbildes ohne zusätzlichen Kostenaufwand für die Anwohner/Steuerzahler gerade angesichts der offensichtlichen Übertragung der Anlagen auf einen privaten Träger dauerhaft gesichert und realisierbar wäre. Offensichtlich bestehenden längst weitergehende Planungen (oder sogar Verträge? etc.) deren Inhalte als wesentlicher Bestandteil der Öffentlichkeitsbeteiligung/ adäquaten Information der Öffentlichkeit jedoch befremdlicherweise nicht erkennbar sind („Städtebaulicher Verträge“ o.ä.?...)
2. Die Errichtung einer zusätzlichen Freilichtbühne ist so weder erkennbar zwingend erforderlich, dient ggf. primär dem Interesse des (vermutlich kaum ehrenamtlichen/gemeinnützigen?) künftigen Trägers und erzeugt augenscheinlich die größten Lärm- und finanziellen Belastungen, welche sogar noch lt. amtlicher Planung zusätzlich zu anderen Belastungen zu Lasten der Anwohner im nicht unerheblichen Maß und somit zugunsten eines amtsbekannten privaten Trägers umfinanziert werden sollen (Anwendung „Straßenausbaubeitragsgesetz“ etc.).
3. Ebenfalls ist es angesichts der Gesamtsituation des Bezirkes und der Stadt nicht erkennbar, dass es sich angeblich um „dringende Gesamtinteressen Berlins“ handelt; dies würde ggf. die Frage nach der Finanzierung durch Land und Bezirk aufwerfen.
4. Die unterstellten Lärmbelastungen, Einhaltung der Grenzen, Verrechnungen / Einhaltung der „Schallkontingente“, Einhaltung der Nutzungszeiten (logistische Zusatzzeiten / Rüstzeiten/Aufräum- und Putzarbeiten incl. Hochdruckreiniger etc., Lärmpegel etc. für Auf- und Abbauten -LKW-Verkehr, An- und Abfahrt der Gäste etc. auf dem Gelände bzw. Parkplatz - etc. berücksichtigt?) scheinen teils fiktiv und wie auch eine regelmäßige Überprüfung und Sicherstellung derselben nicht gewährleistet ( amtsseitige Überprüfungen wie / wie oft ?).
5. Die Erforderlichkeit eines zusätzlichen Hotelneubaus vor Ort (auch wenn es hierzu vermeintlich keine konkrete Planung geben soll, was angesichts des nicht konkret bezeichneten privaten Trägers völlig unglaubwürdig erscheint ) ist nicht erkennbar und stellt neben der Freilichtbühne die zweite zusätzliche Hauptbelastung dar:
  - a) Völlig befremdlich ist trotz amtsseitiger Kenntnis das Verschweigen des zwischenzeitlich gegenüber der ursprünglichen Planung aus 2007/2008 unmittelbar benachbarten hotelähnlichen Beherbergungsbetriebes an historischer Stelle im Schloss Britz als unterstützungswürdiges Auszubildenden – Objekt des Hotel ESTREL mit ggf. seinem räumlich etwas ausbaufähigem ( sehr empfehlenswerten!) abgeschlossenen Restaurant- und Terrassenbetrieb in ( lärm-) günstiger Lage.
  - b) Offensichtlich sind so seitens des Amtes zugunsten des „unbekannten“ Privatinvestors auch die diversen kleinen und größeren Hotels / Pensionen etc. im räumlich akzeptablem Umfeld des Bereiches in Neukölln zu Lasten derer Auslastungs-

- quote zusätzlich zu belasten. Es ist weder nachgewiesen noch überhaupt erkennbar, dass die vorerst für die (angeblich nicht konkrete) Hotelplanung vorgesehenen 60 Betten an diesem Ort tatsächlich benötigt werden und die erheblichen und teils dauerhaften Begleitumstände eines derartigen Baues dort objektiv rechtfertigen.
- c) Die Errichtung eines Hotels dort wäre nicht nur mit der dauerhaften Erhöhung der Lärmbelastigung, sondern auch mit einer zusätzlichen und nicht kompensierten Neubebauung des Geländes / Bodenversiegelung etc. verbunden. Die Erschließung des Hotelbereiches nur über den Gutshof bedeutet vermehrte An- und Abfahrten incl. zusätzlichem LKW – Verkehr über die parkplatzmäßig bereits weitgehend ausgelastete und nur begrenzt belastbare Stichstraße „Alt – Britz“. Der Gutshof ist bekanntermaßen mit zusätzlich lärmintensiveren Natursteinen gepflastert/versiegelt, wobei neben der Lärmentwicklung noch die dauerhafte Belastbarkeit (Instandhaltung) dieser Pflasterung bei standigem LKW-Lieferverkehr ungeklärt ist. Die Hotelgäste laufen dann samt Gepäck (von wo?) mangelnde Stellplätze ?
6. Unabhängig von der erkennbaren „ergebnisorientierten“ Diktionsversuchen des Amtes stellt die zu finanziellen Lasten der Anwohner geplante Erweiterung des im vorliegenden Plans nur bei Realisierung der Freilichtbühne nachvollziehbaren Umfangs des Parkplatzes neben allen anderen so ausgelasteten Problemen (Lärmbelastigungen etc.) einen nicht unerheblichen zusätzlichen Eingriff in den faktisch dort existenten Grünbereich mit Baumbestand dar, was erkennbar trotz der von den mehrfach belasteten Anwohnern auch noch teils zu finanzierenden Ersatzbepflanzung nicht wirklich ausgeglichen würde. Die Erweiterung eines Großparkplatzes in unmittelbarer Umgebung einer KITA incl. Außenanlage ist ebenfalls – unabhängig von der vermeintlichen zeitlichen Nutzungsbeschränkung (?) des Parkplatzes – zumindest fragwürdig.
7. Erkennbar absurd ist die Behauptung, daß bei einem „200 Plätze plus einige Busse“- Parkplatz insbesondere bei regelmäßigen Abendveranstaltungen der Freilichtbühne keinen Einfluß auf die lokale Luft- und Klimaqualität haben soll; hinzu kommt auch die weitgehend fehlende Berücksichtigung der An- und insbesondere Abreisebelastigungen durch bis zu 200 PKW plus div. LKW über die in beiden Richtungen dort nur einspurige Parchimer Allee aus einer Stichstraße heraus und die leicht vorhersehbare zusätzliche Lärm- und Abgasbelastigung der Anwohner weit über die eigentlichen Nutzungszeiten einer Freilichtbühne hinaus. Diese müsste somit spätestens ihre Veranstaltungen um 21 Uhr beenden (bei zeitnahen Abbauten noch eher), soweit der Schutz der Anwohner sowie deren Nachtruhe ab 22 Uhr ernsthaft betrieben würde; hierbei sind noch nicht einmal die Auswirkungen des längeren Verbleibes von Besuchern in gastronomischen Betrieben (incl. Außenterrassen..) berücksichtigt, so dass dies insgesamt erfahrungsgemäß unrealistisch ist.
8. Angesichts der bereits seit längerem abgeräumten ehemaligen und mit entsprechenden Verringerungen für die Bodenversiegelung und lokalen klimatischen Verhältnisse einhergehenden schon länger defekten Gewächshäuser sowie die bereits längere Nutzung als Weiden / unversiegelten offenen Grünflächen stellen die geplanten baulichen Veränderungen / zusätzlichen Bebauungen eine relevante und nach der vorgelegten Planung faktische und unausgeglichene weitere Mehrversiegelung der Grundflächen in einem denkmalgeschützten Bereich dar. Auch sind Begriffe wie „Reaktivierung von Arbeitsstätten“ etc. allenfalls im historischen Zusammenhang verständlich, stellen aber per se keine planungsrechtliche Berechtigung für die faktische Umnutzung und in mehreren Bereichen problematische amtsseitig vorgesehene erhebliche Nutzungsintensivierung und teilweisen Umnutzungen dar, welche im vorgelegten teils fragwürdig erscheinenden Umfang keinesfalls alleine durch die an sich natürlich sinnvolle Erhaltung der denkmalgeschützten Bauten / Anlagen zu begründen ist. Insofern ist das vermeintliche Fehlen einer anderweitigen Nutzbarkeit unglaubwürdig, es sei denn, dass diese Behauptung auf zwischen Amt und künftigem Privatbetreiber bereits geschaffenen, der Öffentlichkeit jedoch aus vom Amt ggf. darzulegenden Gründen vertraglichen Vereinbarungen beruht, welche nur für diesen Gesamtkomplex gelten würden.

Abwägung zur Stellungnahme 1. vom 27.3.2011

Grundsätzlich wird der Unterstellung entgegengetreten, dass es sich bei der Planung und den Ausführungen in der Begründung um nicht ernst zu nehmende Behauptungen handele und die Planung einseitig oder begünstigend für Einzelne wäre. Auf die inhaltlich vorgetragenen Punkte wird, im Folgenden eingegangen.

Zu Pkt.1 und zu Pkt.2:

Die Behauptung, dass die Inhalte der Planung primär dem Gewinninteresse eines privaten Betreibers dienen, wird zurückgewiesen. Bei dem Kulturzentrum handelt es sich um eine Einrichtung des Bezirks Neukölln. Daher steht auch der Vorschlag eines Städtebaulichen Vertrages (gemäß § 11 BauGB) nicht zur Diskussion, da dieses Instrument für die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nur Sinn macht, wenn es für die Zusammenarbeit mit Privaten eingesetzt werden kann.

Das Gesamtkonzept des künftigen Kulturzentrums Gutshof Britz geht von einer Konzentration attraktiver, hochwertiger und zugleich bürgernaher Kultureinrichtungen an einem zentralen Standort aus. Dabei sollen einerseits die vorhandenen historischen Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden, indem dort Neuköllner Kultur- und Bildungseinrichtungen untergebracht werden / wurden. Andererseits soll die Anlage auch zu einem für die Allgemeinheit interessanten Kulturstandort aufgewertet werden. Durch diese Nutzungsmischung entsteht kein introvertiertes Konzept ausschließlich für Benutzer der bezirkseigenen Einrichtungen, sondern der Zugang und die Nutzung für die gesamte Bevölkerung wird sichergestellt. Dieses Konzept kann nur verwirklicht werden, wenn auch öffentlich nutzbare sowie allgemein attraktive Angebote im Gesamtrahmen integriert werden. Dazu gehören neben der Freilichtbühne u. a. auch das Museum, ein Restaurant und weitere Veranstaltungsräume sowie die Frei- und Weideflächen.

Das Betreiberkonzept und damit verbundene Wirtschaftlichkeits- oder Gewinnerwägungen spielen für das Bauleitplanverfahren keine Rolle; entscheidend hierfür ist allein die städtebauliche Konzeption und die konfliktfreie planungsrechtliche Absicherung. Dies erfolgt durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und die zugrundeliegende Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange. Die mögliche Belastung der Anwohner ist dabei als ein wesentlicher Punkt in die Abwägung eingeflossen und hat zu entsprechenden Einschränkungen, z. B. der Nutzungszeiten und der Lärmemissionen geführt. Finanzielle Belastungen der Anwohner entstehen durch die Planung nicht. Das Tiefbauamt hat am 17.03.2011 eine Stellungnahme zum Straßenausbaubeitragsgesetz abgegeben: „Nach Prüfung der gesetzlichen Grundlage des Straßenausbaubeitragsgesetzes durch Tief I entstehen für die Anlieger keine Straßenausbaubeiträge.“

Zu Pkt.3:

Der Status „dringende Gesamtinteressen Berlins“ ist ein verwaltungsinterner Begriff der bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingeschätzt wurde und bedeutet, dass aufgrund der Einstufung III von Teilen der Parchimer Allee und der Fulhamer Allee als örtliche Straßenverbindung überörtliche Verkehrsplanungen und somit dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen berührt ist und diese Bezirksaufgabe unter Fachaufsicht gem. § 7 Abs.1 Nr.2. des Gesetzes zur Aus-

führung des Baugesetzbuches (AGBauGB) wahrgenommen wird. Der Begriff bezieht sich damit ausschließlich auf die genannte Straßenverbindung, nicht jedoch auf die anderen Inhalte.

Zu Pkt. 4:

Das beauftragte Lärmgutachten wurde von einem hierfür qualifizierten und anerkannten Sachverständigen erstellt und wendet die allgemein anerkannten wissenschaftlichen Methoden zur Ermittlung und Bewertung der prognostizierten Schallemissionen an. Dabei sind nicht nur die Schallemissionen durch den reinen Betrieb der einzelnen Nutzungen einbezogen worden, sondern auch die erwähnten Nebenaspekte. Die Überprüfung der Einhaltung aller Vorschriften erfolgt selbstverständlich, wie bei allen anderen Vorhaben auch, nach den gegebenen gesetzlichen Vorschriften und Zuständigkeiten.

Zu Pkt. 5

Der Bebauungsplan bietet ausschließlich eine Fläche für eine bestimmte Nutzung an. Ob das Angebot angenommen wird, also eine Erforderlichkeit besteht oder nicht wird im Bebauungsplan nicht geklärt. Ein potentieller Interessent kann in Absprache mit den zuständigen Ämtern entscheiden ob und mit welchem Service diese Nutzung erfolgen kann.

Zu Pkt.5a:

Die beschriebene ursprünglich geplante Nutzung auf dem benachbarten Grundstück ist nicht bekannt und für den Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

Zu Pkt.5b:

Zu einer möglichen Belastung einer Hotel-Auslastungsquote wurden von betroffenen Betreibern keine Bedenken vorgebracht. Auch von der im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligten Industrie und Handelskammer wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Ein ausreichendes Angebot an Hotelbetten in der gesamten Stadt kann u. U. dazu beitragen, dass weniger vorhandener Wohnraum für Ferienwohnungen umgenutzt wird, was städtebaulich zu begrüßen wäre. Im Übrigen handelt es sich bei diesen Aspekten um wirtschaftliche / wirtschaftspolitische Erwägungen, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine primäre Rolle spielen.

Zu Pkt.5c:

Zum Thema Lärmbelästigung siehe Ausführungen unter: zu Pkt. 4

Eine Kompensierung aufgrund von Neubauten ist nicht erforderlich, da wie in Kapitel I 3.2.1 ausgeführt wurde kein Eingriff stattfindet der ausgeglichen werden müsste.

Zu Pkt.6:

Eine finanzielle Belastung für Anwohner ist nicht bekannt, vgl. dazu Kapitel IV 1. Keine Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist: Bedenken zu Dinglichen Grundstücksgeschäften und Haushaltswirtschaftlichen Aspekten von der Senatsverwaltung für Finanzen lagen nicht vor.

Der Umgang bei Eingriffen in den Baumbestand wird durch die Baumschutzverordnung geregelt, vgl. Umweltbericht Kapitel III Pkt.1.2.

Zu der als fragwürdig geäußerten Größe und Lage des Parkplatzes neben der Kindertagesstätte wird erläutert, dass diese wie bisher bereits auch, an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche -Parkfläche- liegt. Zwar werden im Bebauungsplan keine Aussagen zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen getroffen werden (Textliche Festsetzung Nr.6), daher sind Wege und die Flächen für Grün im Straßenland nicht dargestellt, dennoch wird die Kindertagesstätte im Verkehrskonzept des Tiefbauamtes ausreichend berücksichtigt. In ca. 50m Entfernung zur Querseite des Hauptgebäudes der Kindertagesstätte sind die nächstgelegenen 8 Stellplätze innerhalb der Wendekehre vorgesehen. Der separate Geh- und Radweg zum Eingangsbereich weiter nördlich bleibt erhalten.

Zu Pkt. 7:

Bei der in der Begründung genannten Zahl von ca. 200 Pkw-Stellplätzen handelt es sich um die „Worst-Case-Annahme“, die der Schallgutachter für sein Gutachten herangezogen hat, da zu dem Zeitpunkt die genaue Anzahl der Stellplätze noch nicht feststand. Das Tiefbauamt stellte mit seiner Stellungnahme vom 17.03.2011 klar heraus, dass eine Erweiterung auf 200 Stellplätzen in dem verfügbaren öffentlichen Straßenraum nicht realisiert werden kann und in der Planung in der Wendekehre 42 PKW-Stellplätze, in der Parchimer Allee von der Wendekehre bis Fulhamer Allee 41 PKW-Stellplätze sowie 2 Reisebusaufstellflächen und 2 Behinderten-Stellplätze vorgesehen sind. Das Gutachten geht also von höheren Werten aus, als sie durch den Ausbau tatsächlich erreicht werden.

Die geplante Parkplatzanlage befindet sich im öffentlichen Straßenland am westlichen Ende der Parchimer Allee. Hier grenzen weder private Wohngrundstücke direkt an, noch sind sie mittelbar von dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeit betroffen. Bei der Straßenverbindung Parchimer Allee / Fulhamer Allee handelt es sich um einen übergeordneten Straßenzug der Verbindungsfunktionsstufe III, der ohnehin für ein entsprechend übergeordnetes Verkehrsaufkommen ausgelegt ist. Mit der Planung der Parkplatzanlage an diesem Standort sowie dem Ausschluss von Stellplätzen auf dem Gelände selber wird gewährleistet, dass es in der Straße Alt-Britz und den unmittelbar anliegenden Wohngrundstücken gerade nicht zu unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelastungen kommt.

Lärmtechnisch problematisch ist konkret der Konzertbetrieb in der geplanten Freilichtbühne, da hierdurch die einzuhaltenden Werte erheblich überschritten werden können. Daher wur-

den für diesen Fall spezielle Einschränkungen aufgenommen. Die Auswirkungen der gastronomischen Betriebe sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr wurden im Schallgutachten ebenfalls berücksichtigt, und sind in den entsprechenden Schallkontingenten enthalten.

Zu Pkt.8:

Die abgeräumten ehemaligen Gewächshäuser lagen nicht, wie dargestellt in einem denkmalgeschützten Bereich, sondern wie im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, außerhalb der Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt.

Zu der unterstellten Bodenversiegelung nach Abriss der Gewächshäuser und einer Neuplanung innerhalb des Sondergebiets siehe Abwägung zu Pkt. 5c.

Die angeführte Begrifflichkeit der „Reaktivierung von Arbeitsstätten“ sollte mit der Formulierung: „Das Gebiet wird durch die geplanten kulturellen und sonstigen Einrichtungen als Arbeitsstätte reaktiviert und in verträglicher Weise in die Umgebung integriert“ deutlich machen, dass mit den Festsetzungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets auch den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Der Hinweis auf die historisch vorhandenen Arbeitsplätze (Gartenbaubetrieb und noch früher Gutshof) kann entfallen. Die Formulierung unter Kapitel II 3.3.1 wird angepasst.

Das als unglaublich dargestellte vermeintliche Fehlen einer anderen Nutzbarkeit (Umweltbericht unter Pkt. II 2.4), bezieht sich auf die grundsätzlich im Umweltbericht zu erwähnenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs, sofern diese bestanden hätten. Da keine alternative Nutzung wie etwa ein Ärztezentrum zur Debatte stand, wird auch keine weitere genannt.

Stellungnahme 2. vom 28.3.2011

„1. Auf dem Gelände des Kulturzentrums soll ein Hotel eingeplant werden. Solch ein Bau würde den ländlichen Charakter des Areals zerstören. Der freie Blick über die Wiese, die historischen Gutsgebäude und baumbestandenen Horizont vermittelt den Eindruck, man sei auf dem freien Lande. Ein Hotel sollte aus der Planung herausgenommen werden!

2. Durch die Schließung der Fulhamer Allee könnte die Intaktheit des Dorfes Britz wiederhergestellt werden.

3. Gutshof + Hufeisen lassen Besucherstürme erwarten. PKW-Belastungen müssen von vornherein ausgeschlossen bleiben! Es sollten von vornherein keine riesigen Stellplätze für Pkw angeboten werden, sondern die Benutzung des ÖPNV angeregt sein. Britz ist reines Wohngebiet (zwischen Blaschkoallee und Gutschmidstraße). Die Kiezintimität der Anwohner muss gewahrt bleiben.

4. Dorf Britz und Großsiedlung der 20er sind ein Ensemble von seltenem Rang, eingekleint von Wilhelminischer Mietskasernenstadt und 1950er/60er Satellitenstadt. Das Idyll Britz ist besonders schützenswert. Gerade die Häufung von Bildung und Kultur in einem ansonsten reinen Wohngebiet muss auf Verträglichkeit geprüft werden. Britz ist einerseits in die Weltstadt eingebettet, andererseits eine Oase der Ruhe mit starker ländlicher/gartenstädtischer Prägung. Es ist westlich und östlich von Grünbereichen umgeben, welche für das Berliner Stadtklima (Luftströme) von wesentlicher Bedeutung sind.“

Abwägung zur Stellungnahme 2:

Zu 1.:

Der Anregung zur Herausnahme der Festsetzung zur Ansiedlung eines Hotels, wird nicht entsprochen. Zum einen wird der erhaltenswerte ländlichen Charakters durch einen möglichen Ergänzungsbau nicht zerstört, zumal dieser in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat und davon auszugehen ist, dass diese darauf achtet, dass sich ein Neubau in das Landschaftsbild einfügt. Außerdem ist die momentan bereits entstandene landschaftliche Situation das Ergebnis des Gesamtkonzepts des Kulturzentrums welches durch den Abriss der Gewächshäuser und die Rekonstruktionen erst ermöglicht wurde.

Zu 2.:

Aufgrund der Einstufung als eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III ist die Anregung einer Verkehrsberuhigung durch Schließung der Fulhamer Allee nicht in Erwägung zu ziehen und somit für den Bebauungsplan auch nicht weiter zu berücksichtigen.

Zu 3.:

Die Lage des Geltungsbereichs ist durch den öffentlichen Personennahverkehr ÖPNV ausreichend angebunden. Der Um- bzw. Ausbau des vorhandenen Parkplatzes um einige zusätzliche Stellplätze sowie 2 Busstellplätze stellt keinen Eingriff in eine „Kiezintimität von Anwohnern“ dar, zumal in dem angesprochenen Bereich überhaupt keine Anwohner vorhanden sind und er daher nicht als „Kiez“ bezeichnet werden kann.

Zu 4.:

Der hier beschriebene Bereich von Britz ist planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, auch wenn er subjektiv von den Anwohnern als reines Wohngebiet wahrgenommen wird.

Den innerstädtischen Grünbereichen wird im Bebauungsplan eine hohe Bedeutung beigemessen, u. a. wird die öffentliche Grünverbindung der bestehenden Grünanlagen westlich und östlich des Geltungsbereichs zwischen der Wendekurve und dem Sondergebiet planungsrechtlich als öffentliche Parkanlage gesichert.

Die Prüfung der Verträglichkeit der Ansiedlung durch Einrichtungen für Bildung und Kultur ist nicht erforderlich, da diese Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) generell in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

**Ergebnis:**

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

**3.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)**

35 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2011 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes aufgefordert.

Im Folgenden werden nur die abgegebenen Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweisen mit dem danebenstehenden Abwägungsergebnis wiedergegeben:

<p><b>Abt. SozWohnUm Umweltamt Um vom 24.3.2011</b> „1. Immissionsschutz Nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Unterlagen sowie einer Ortsbesichtigung wird wie folgt Stellung genommen: Hinweise: Die in Punkt 3. der Textlichen Festsetzungen festgelegten Emissionskontingenten (LEK) basieren auf bestimmten angenommenen Worst-Case-Bedingungen. Bei der Planung von Veranstaltungen sollten diese Bedingungen geprüft werden, sowie insbesondere durch entsprechende Einpegelung der Anlagen bei Konzertveranstaltungen die Einhaltung der Werte sichergestellt werden. Es wird auf die Zuständigkeit des Ordnungsamtes bzgl. Lärms bei Musikveranstaltungen und Gaststättenlärm hingewiesen.</p> <p>2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 2.1 Altlasten Sachstand vom 23.03.2011 Hinsichtlich Altlasten liegen dem Umweltamt keine neuen Erkenntnisse vor. Daher sind die in der Stellungnahme vom 29.10.2008 dazu gemachten Ausführungen weiterhin gültig.</p> <p>2.2 vorsorgender Bodenschutz Der Planungsbereich wird zu unterschiedlichen Teilen in die Bodenschutzkategorien Vorrang 1 und 3 eingestuft. Bei der Umsetzung der Planungsabsichten ist dieser Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die aus dem vorliegenden Lärmschutzgutachten hervorgegangenen Regelungen des Bebauungsplanes sowie die dabei zugrunde gelegten Betriebsbedingungen sind dem Eigentümer des Kulturzentrums bekannt und werden an die jeweiligen Betreiber weitergegeben. Die Lautsprecheranlage für Konzertveranstaltungen in der Freilichtbühne soll entsprechend der im Gutachten vorgegebenen Werte beschafft und für jede Veranstaltung eingepegelt werden.</p> <p>Zu 2.1 Die Hinweise vom 29.10.2008: „Auf dem Planbereich ruhe kein Altlastenverdacht. Im Umweltamt lägen für den Bereich keine Beprobungsergebnisse zu Boden oder Grundwasser vor. Erkenntnisse zu früheren industriellen oder gewerblichen Nutzungen lägen nicht vor. Auf einem beigegeführten Lageplan wurden anthropogene Auffüllungsbereiche eingetragen, welche bei früheren geologischen Erkundungen erbohrt worden seien. Die Auffüllungen hätten eine Mächtigkeit von 0.5 bis 4,0 m. Es sei nicht auszuschließen, dass im Planbereich weitere Auffüllungen liegen. Ob auf den ehemals als Gärtnerei genutzten Flächen Bodenverunreinigungen vorliegen, sei dem Umweltamt nicht bekannt. Bei Eingriffen in den Boden könnten daher Mehrkosten für die Entsorgung des Bodenaushubs nicht ganz ausgeschlossen werden. Aus Altlastensicht werde für die Planungsabsicht kein Einwand gesehen.“</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>Aus Altlastensicht wird für die Planungsabsicht kein Einwand gesehen. Die Belange der bodenschutzrechtlichen Anforderungen, laut Umweltatlas, sind zu berücksichtigen.“</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und mit Schreiben vom 15.12.2008 an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet. Zu 2.2 Die Aussagen zu den bodenschutzrechtlichen Anforderungen des Umweltatlas fließen in den Umweltbericht der Begründung unter Schutzgut Boden ein.</p>
<p><b>Abt. Bauwesen Naturschutz- und Grünflächenamt NGA vom 4.3.2011</b> „Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 20.10.2008 möchten wir nochmals auf die Problematik einer Ausweisung der an den vorhandenen Parkplatz anschließenden Dreiecksfläche als öffentliche Grünfläche hinweisen. Eine dauerhafte Ausstattung der dortigen Wegeverbindung mit Beleuchtungskörpern - wie sie ja gewünscht ist - wäre damit nach hiesiger Auffassung nicht vereinbar. Wir schlagen weiterhin eine Ausweisung der betreffenden Fläche als Verkehrsfläche (Grün im Straßenland) vor. Dies hätte über die Beleuchtungsfrage hinaus auch anderweitige Vorteile in der praktischen Handhabung (z.B. Müllbeseitigung, Ahndung des illegalen Abstellens von Fahrzeugen) an dieser mit der Entwicklung des Kulturzentrums zunehmend exponierten Örtlichkeit. Hinsichtlich des Hinweises der Senatsverwaltung, dass „bei der weiteren Planung insbesondere auch auf den Erhalt der übergeordneten Grünzüge zwischen dem Gutspark und den südlich an den ehemaligen Gutshof anschließenden Grün- / Sportflächen zu achten sei“ ist anzumerken, dass mit einer Ausweisung als Verkehrsfläche (Grün im Straßenland) in der Praxis keine negativen qualitativen Veränderungen verbunden und damit faktisch die Funktionen als Grünverbindung weiterhin ungeschmälert gegeben wären.“</p>	<p>An der geplanten Festsetzung der als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Dreiecksfläche des übergeordneten Grünzuges muss festgehalten werden, da sie auch real als solche genutzt wird, und es sich ansonsten, wie in der Rechtsprechung oft bezeichnet, um „Etikettenschwindel“ handeln würde. Die Fläche ist Bestandteil der übergeordneten Grünverbindung im Zuge des „BBR-Grünzuges“, die auch im Flächennutzungsplan eingetragen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Senatsverwaltung darauf hingewiesen, dass „bei der weiteren Planung insbesondere auch auf den Erhalt der übergeordneten Grünzüge zwischen dem Gutspark und den südlich an den ehem. Gutshof anschließenden Grün- / Sportflächen zu achten sei.“ Dies ist auch in Hinblick auf die erforderliche Entwicklung der Bebauungsplanfestsetzungen aus den Darstellungen des FNP von Bedeutung. Die Fläche soll auch keine verkehrliche Erschließungsfunktion übernehmen, sondern lediglich als östliche, fußläufige Zuwegung zum Gelände des Gutshofes dienen. Die Kfz-Erschließung des Hotelstandortes ist nur über das Gutshofgelände selber möglich. Dem Hinweis kann somit nicht gefolgt werden.</p>
<p><b>Abt. Bauwesen Tiefbauamt Tief vom 18.3.2011</b> „Das Tiefbauamt plant ab 1. September 2011 im Bereich Parchimer Allee, zwischen Wendekurve und Fulhamer Allee, den Straßenausbau (siehe als Anlage beigefügten Lageplan - Vorplanung Unterlage Nr. 7, Blatt Nr. 1, vom 03.02.2011). Im Zuge dieser Maßnahme sollen die Berliner Wasserbetriebe zeitgleich ca. 50 m Regenwasserkanal DN 300, 4 Einstiegschächte und 10 Straßenabläufe mit insgesamt ca. 80 m Anschlusskanal einbauen. Gemäß Gutachten Nr. 481 7.3-09 vom 17.1.2010 Blatt 20 soll der Besucherparkplatz Parchimer Allee (Parkplatz PI) auf eine Größe von 200 Stellplätzen erweitert werden. Dieses kann in dem verfügbaren öffentlichen Straßen-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

<p>raum nicht realisiert werden. In unserer Planung sind in der Wendekehre 42 PKW-Stellplätze und in der Parchimer Allee von der Wendekehre bis Fulhamer Allee 41 PKW-Stellplätze sowie 2 Reisebusaufstellflächen und 2 Behinderten-Stellplätze möglich. Nach Prüfung der gesetzlichen Grundlage des Straßenausbaubeitragsgesetzes durch Tief I entstehen für die Anlieger keine Straßenausbaubeiträge.“</p>	
<p><b>Abt. Jug - Jug Plan - vom 2.3.2011</b>          „Die Entwicklung des Kulturzentrums ist grundsätzlich begrüßenswert.          Unsererseits gibt es folgenden Hinweis: Die Auswirkungen des geplanten Parkplatzes auf die angrenzende Kita erscheinen noch einmal bedenkenswert, weil nicht nur die kulturellen Einrichtungen sondern auch die vorgesehenen Bildungseinrichtungen, Hotel, Gaststätten, Räume für Vereine Büros etc. überwiegend tagsüber genutzt werden. Der Parkplatz wird somit ebenfalls tagsüber ständig und häufiger genutzt.          Die Adresse der Kita (Fulhamer Allee 1) wurde im Geräusche- und Immissionsgutachten nicht aufgeführt.“</p>	<p>Die Kita liegt wie bisher bereits auch und wie generell üblich an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, hier -Parkfläche-. Da im Bebauungsplan keine Aussagen zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen getroffen werden, sind die Wege und die Flächen für Grün im Straßenland zwar dargestellt, wurden aber dennoch im Verkehrskonzept des Tiefbauamtes berücksichtigt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Die Adresse der Kita ist im Gutachten zwar nicht explizit aufgeführt, dennoch wurden die Kindertagesstätten sowie die Schulen im Schallgutachten berücksichtigt vgl. u. a. S.29 des Gutachtens „Dabei wird die Betriebszeit an Wochentagen auf die Zeit nach 17.00 Uhr beschränkt, um Lärmbelastigungen während der Betreuungszeiten in den südlich gelegenen Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen zu vermeiden“.</p>
<p><b>Abt. BÜDGes Gesundheitsamt Bereich Hygiene und Umweltmedizin vom 24.3.2011</b>          „nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ergeht folgende Stellungnahme:          1. Der vorhandene Parkplatz soll für die Aufnahme von 200 Fahrzeugen erweitert werden, dann wiederum soll der Parkplatz nur um einige Plätze für Reisebusse ergänzt werden. Ich möchte meine Bedenken anmelden, da der Parkplatz direkt vor dem Haupteingang der Kindertagesstätte liegt und wochentags mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zum Ende der Betreuungszeit zu rechnen ist.          2. Die Freilichtbühne soll für ca. 300 Zuschauer ausgelegt werden.          Unter der Berücksichtigung, dass der Veranstaltungsraum mehr geschlossenen Veranstaltungen (z.B. Hochzeitsfeiern) zur Verfügung stehen soll, ist für eine separate Sanitäre Anlage zu sorgen.          3. Vorsorge bei anzunehmenden vermehrten Müllaufkommen ist zu treffen, um Schädlingsbefall vorzubeugen. Gemäß § 17 Abs. 2 IfSG ist das Auftreten, die Vermehrung und die Verbreitung von tierischen Schädlingen durch Beseitigung von Sicherungsmängeln in Abhängigkeit von den Lebensgewohnheiten der tierischen Schädlinge und durch Beachtung hygienische Grundsätze zu verhindern.</p>	<p>Zu1.          Bei der in der Begründung genannten Zahl von ca. 200 Pkw-Stellplätzen handelt es sich um die „Worst-Case-Annahme“, die der Schallgutachter für sein Gutachten herangezogen hat, da zu dem Zeitpunkt die genaue Anzahl der geplanten Stellplätze noch nicht feststand. Aus der Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 17.03.2011 zu der geplanten Neuordnung der Parkplatzfläche geht hervor, dass die Planung in der Wendekehre 42 PKW-Stellplätze und in der Parchimer Allee von der Wendekehre bis Fulhamer Allee 41 PKW-Stellplätze sowie 2 Reisebusaufstellflächen und 2 Behinderten-Stellplätze vorsieht. Das Gutachten geht also von höheren Werten aus, als sie durch den Ausbau tatsächlich erreicht werden.          Die geplante Parkplatzanlage befindet sich im öffentlichen Straßenland.          Die dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche ist für die Zuständigkeit des Ressorts, hier also Tiefbauamt von Bedeutung, trifft daher keine Aussage zu der konkreten Gestaltung und Anordnung der im Konzept berücksichtigten Einteilung der Wege, Grünflächen und einzelnen Stellplätze. Dies ist auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Eingang der Kita wird auf Grundlage des Konzeptes vom 3.2.2011 nicht durch den Parkplatz behindert.</p>

<p>4. Vor der Inbetriebnahme des Museums, dem Veranstaltungsraum, dem Hotel oder sonstiger Räumlichkeiten mit Trinkwasseranschluss möchte ich auf die Trinkwasser-VO von 2001 hinweisen. In § 13 Abs. 1 heißt es, soll eine Wasserversorgungsanlage errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie an ihren Wasser führenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers Auswirkungen haben kann, ist der Unternehmer verpflichtet dies dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das beiliegende Formular (Anzeige nach §13 Abs. 2 der TrinkwasserVO) ist daher bis spätestens vier Wochen vor dem Abnahmetermin ausgefüllt dem Gesundheitsamt vorzulegen. Des Weiteren ist gemäß § 20 Abs. 1 TrinkwVO 2001 in Verbindung mit dem Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionsschutzgesetz (IfSG) vor Inbetriebnahme eine mikrobiologische Untersuchung von je einer Zapfstelle zu Veranlassen und die entsprechenden Befunde dem Gesundheitsamt schriftlich mitzuteilen.“</p>	<p>Aufgrund der eingeschränkten Zeiten der Freilichtbühne (Mo.-Fr. 17:00 bis 22:00 Uhr, siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.) ergeben sich praktisch nur ausnahmsweise Überschneidungen mit dem Ende der Betreuungszeiten (spätestens 17:30 Uhr) der Kindertagesstätte. Zu 2. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist eine Toilettenanlage vorgesehen. Zu 3. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant Zu 4. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant</p>
<p><b>Berliner Feuerwehr FIMM 1 vom 22.3.2011</b> „Auf dem Grundstück befinden sich: Löschwasserbrunnen Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein“ „Sonstige Bemerkungen: Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden des Gutshofes Britz, wie in den Bauvorlagen aus dem Jahre 2007 festgelegt gesichert bleiben. Zu weiteren geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Ich weise darauf hin, dass die bestehenden erforderlichen Zufahrten zu den Schulgrundstücken Parchimer Allee erhalten bleiben müssen. Ich weise ferner darauf hin, dass im Sinne einer raschen Rettung und wirkungsvollen Brandbekämpfung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr eine ausreichende Erreichbarkeit rückwärtiger Bereiche (z, B, rückwärtige Bereiche des Kulturzentrums und der geplanten und bestehenden öffentlichen Parkanlagen) über Flächen für die Feuerwehr in den gegenwärtigen Planungen zu berücksichtigen ist.“</p>	<p>Die Anforderungen wurden berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde an das die Fachbereiche Hochbau- und Tiefbauamt weitergeleitet.</p>
<p>Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR- Immobilienmanagement FI –P vom 14.3.2011 „Bauliche- oder Grundstücksinteressen der</p>	<p>Die technischen Hinweise sind für den Bebauungsplan nicht relevant; sie wurden am 14.3.2011 an das Tiefbauamt weitergeleitet.</p>

<p>Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden: Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Für die ordnungsmäßige (maschinelle) Reinigung des entstehenden Radweges ist auf der gesamten Länge ein von Aufbauten freier Raum von mindestens 1,60 m Breite erforderlich. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten Reinigung wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,60 m gewährleistet wird. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen. In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin. Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.“</p>	
<p><b>Berliner Wasserbetriebe Bereich Netz- und Anlagenbau GI / G vom 31.3.2011</b></p> <p>„Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Straße Alt-Britz sowie in der Parchimer Allee Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland, daher sind die Hinweise für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Stellungnahme wurde am 5.4.2011 an die Fachbereiche Facility Management (Hochbauamt) und Tiefbauamt weitergeleitet.</p>

<p>Die vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung mit Trinkwasserversorgungsleitungen im Bebauungsplangebiet kann bei entsprechendem Erfordernis vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt jedoch grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. In der Straße Alt-Britz liegt im öffentlichen Straßenland eine Abwasserdruckleitung DN 500. Im Jahr 2011 plant unser Unternehmen in der Fulhamer Allee sowie der Parchimer Allee Baumaßnahmen an seinen Anlagen. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“</p>	
<p><b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Potsdam GL 5.21 vom 9.3.2011</b>          „Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung (Artikel 13 Landesplanungsvertrag) äußern wir uns erneut zu der Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte I des LEP 6-0 im Gestaltungsraum Siedlung. Künftige Siedlungsentwicklungen sollen auf diesen Raum konzentriert werden. Die geplante Festsetzung von Flächen für das Kulturzentrum ist innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung zulässig. Die Planung berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B“.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>
<p><b>NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH &amp; Co KG NBB IV (Gasversorgung) vom 16.3.2011</b>          „Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen</p>	<p>Die Hinweise betreffen den vorhandenen Bestand der Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück und werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Soweit zur Einhaltung der genannten Vorgaben auf Grund der Bauarbeiten die Verlegung von Leitungen erforderlich wird, ist diese mit dem Leitungsunternehmen abzustimmen. Die Eintragung von Leitungsrechten ist nicht erforderlich.          Der Hinweis wurde an den Fachbereich Hochbau, Hoch AL am 18.3.2011 weitergeleitet.</p>

(Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Hand-schachtungen usw.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Hand-schachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeit-punkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Ver-sorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte ein-geholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterla-gen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirk-lichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Pla-nungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentli-chen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswer-tung des Bebauungsplans/Entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuar-beiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Siche-rungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Un-terschreitung dieses Abstandes sind in Ab-stimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwi-schen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unse-rer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vor-feld protokollarisch festzuhalten. Beim Aushe-ben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Repa-raturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung ent-fernt werden muss. Sollte der Geltungsbereich

<p>Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.“</p>	
<p><b>Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 22.3.2011</b>          „In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie ein oberirdischer Verteilerkasten KVS 3459 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Das 110-kV-Kabel wurde bereits in der Begründung hinreichend beachtet. Ein Plan mit Anlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH ist beigegefügt.“          Ferner wurde die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ ist genau zu beachten.</p>	<p>Das 110-kV-Kabel verläuft innerhalb der Straßenverkehrsfläche, der öffentlichen Parkanlage und außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p><b>Verkehrslenkung Berlin(VLB B ) vom 10.3.2011</b>          „Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Kulturzentrums Gutshof Britz auf die Parchimer Allee sind verträglich. Der Abschnitt der Parchimer Allee, der an den Parkplatz anschließt, liegt im Nebennetz, für den Ihre bezirkliche Straßenverkehrsbehörde zuständig ist.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.</p>
<p><b>Senatsverwaltung für Finanzen I D 13 (Liegenenschaftswesen vom 24.3.2011</b>          „I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für          1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken          2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat):          Keine Bedenken          II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.“</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p><b>Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25 vom 16.3.2011</b>          „Die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist anzustreben. Dabei können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wurde am 5.4.2011 an den FB Hochbau weitergeleitet.</p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B vom 16.3.2011</b>          „1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) - Es ist hierzu folgendes vorzutragen:          Der B-Plan 8-31 ist grundsätzlich als Konkretisierung aus dem FNP entwickelbar. Zur Umsetzung der FNP-Grünfläche ist es erforderlich,</p>	<p>Eine gesonderte Aufnahme der Fläche N als Grünfläche in eine zusätzliche Umsetzung der FNP Grünfläche ist nicht erforderlich, da sie als Bestandteil des Gesamtkonzepts des Sondergebiets, als Weidefläche vorgesehen ist (vgl. dazu TF Nr.1). Als nicht überbaubare Grundstücksfläche ist auf Ihr keine Bebauung und somit Versiegelung vorgesehen.</p>

<p>die Teilfläche "N" des B-Plans als Grünfläche in der textlichen Festsetzung aufzunehmen. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen. Es ist hierzu nichts vorzutragen.“</p>	
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Landesdenkmalamt, LDA 25 vom 25.3.2011</b> „Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Baudenkmalen Gutshof Britz, Gutshaus Britz und Gutspark Britz. Aus Gründen des Umgebungsschutzes für die Denkmale muss sich jede im Planungsgebiet vorgesehene Bebauung in Funktion, Baukörper und Gestaltung an diesen orientieren. Jede Form von Nutzung die dieses für Berlin einzigartige Ensemble beeinträchtigt, ist auszuschließen. Dies ist umso dringlicher, als die heutige tatsächliche Nutzung des Gutshofes sich sinnstiftenderweise an die historische Funktion und Nutzung eines landwirtschaftlich geprägten märkischen Gutshofes anschließt bzw. dieser entspricht. Eine, in die räumliche Struktur des Gutshofes hineingeschobene Hotelanlage die zudem die leider nur noch in geringem Umfang zur Verfügung stehenden Weideflächen okkupieren würde, ist auszuschließen. Sie würde selbst in reduzierter bzw. sich unterordnender Form mit dem Gebäude und den in praxi entstehenden Nebenanlagen (Parkplätze, Behindertenparkplätze, Müllsammelanlagen, Werbeanlagen, Öffentliche Zufahrt für Gäste, Lieferanten, Personal, Feuerwehr, Müllfahrzeuge und Busse) den Charakter des historischen Gutshofes dauerhaft dominieren. Der landschaftliche Bezug zu den südlich liegenden Bereichen der freien Landschaft ginge zudem verloren. Sämtliche Maßnahmen im Umfeld des Denkmalensembles sind mit der Baudenkmalpflege und der Gartendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen. Darüber hinaus berührt das Vorhaben bodendenkmalpflegerische Belange. Ein Teil des genannten Grundstücks befindet sich in einem archäologischen Verdachtgebiet(siehe Anlage). Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes abzustimmen und das betreffende Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in (öffentlich rechtlichen Verträgen vereinbart wird).“</p>	<p>Den Belangen des Denkmalschutzes kommt durch die Restaurierung bzw. „Wiederbelebung“ der alten Gebäude des ehemaligen Gutshofes sowie durch die nachrichtliche Übernahme innerhalb der Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt innerhalb des Bebauungsplans eine hohe Bedeutung zu. Die öffentlichen und privaten Belange sind gem. §1 Abs.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen Daher waren sowohl innerhalb als auch außerhalb der dem Denkmalschutz unterliegenden Flächen bei Abwägung der verschiedenen Belange zur Realisierung der Idee des Gesamtkonzepts eines Kulturzentrums neben den Belangen von Bildungswesen, Freizeit und Erholung - mit denen auch die überörtlichen Interessen vertreten werden - auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Bei einer Realisierung der Planung ist u. a. auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu betrachten. Hierbei ist perspektivisch auch die Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten für Gäste mit einzubeziehen. Um den Kulturstandort nicht zu überlasten und gleichzeitig eine weitestgehende bauliche Einordnung eines möglichen Hotelneubaus sicherzustellen, wurde die Größe des Betriebes auf maximal 60 Betten beschränkt und das entsprechende Baufeld so klein wie möglich festgelegt. Eine weitere Reduzierung wäre jedoch aus den genannten wirtschaftlichen Belangen nicht vertretbar, da hierdurch die Möglichkeit einer Gästebeherbergung insgesamt gefährdet werden würde. Der Bezirk Neukölln als Eigentümer und Betreiber des Kulturzentrums wie auch als planaufstellende Stelle hat ein großes Interesse daran, das Gesamtkonzept des Kulturstandortes in den vorhandenen baulich-historischen Rahmen zu integrieren und nicht durch unmaßstäbliche oder störende Nutzungen zu überfrachten. Bei gleichzeitiger Einbeziehung der organisatorischen und wirtschaftlichen Belange des Betriebs war eine abwägende Entscheidung zwischen den gestalterisch-architektonischen und Denkmalschutzbelangen und den Betriebsbelangen zu treffen, die zur Festlegung des Hotelstandortes mit den genannten Einschränkungen – genauso wie auch zur Einschränkung des Freilichtbühnenbetriebs etc. - geführt haben.</p>



	<p>Aus diesen Gründen ist ein Ausschluss der Beherbergungsnutzung allein aus Gründen des Umgebungsschutzes nicht möglich. Der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes kann somit nicht gefolgt werden.</p> <p>Von einer „Okkupation“ von Weideflächen kann in diesem Zusammenhang keine Rede sein, da diese an dieser Stelle während der gesamten Konzeptentwicklung immer nur als Übergangsnutzung bis zur Realisierung einer Bebauung geplant waren.</p> <p>Die erwähnten – und befürchteten – Nebenanlagen sind nach Festsetzung des Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb der durch ihn geltenden planungsrechtlichen Regelungen zulässig. Dies bedeutet z.B., dass Stellplätze und eine öffentliche Zufahrt ausgeschlossen sind. Aufgrund der beschränkten Größe eines möglichen Hotels und den vielfältigen anderen Nutzungen auf dem Gelände ist auch nicht zu befürchten, dass dieses die historische Gutshofanlage „dominieren“ könnte. Entscheidungen über konkrete Bauvorhaben innerhalb der vorgehaltenen Baufläche können – wie alle geplanten Maßnahmen – auf Grund des Umgebungsschutzes ohnehin ausschließlich mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörden erfolgen. Die Hinweise zur Abstimmung mit der Bau- und Garten- sowie Bodendenkmalpflege werden in die Begründung aufgenommen.</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Ergebnis** der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweise führte zu keinen Änderungen der zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen, da die Grundzüge der Planung nicht berührenden wurden. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Hinweise aktualisiert und redaktionell angepasst.

### **3.4.5 Erste Rechtsprüfung**

Der Bebauungsplan 8-31 wurde mit Schreiben vom 08.07.2011 gem. § 6 Abs. 4 BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.09.2011 beanstandet. Im Folgenden werden die Beanstandungen mit dem nebenstehenden Abwägungsergebnis wiedergegeben.

Beanstandungen SenStadt

1.: Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr.3 (Geräuschkontingentierung) sind, da hier im konkreten Fall nur ein maßgeblicher Emissionsort (Freilichtbühne) zu berücksichtigen ist, nicht nur nicht geeignet, sondern auch nicht zielführend, da z.B. für gewerbliche Anlagen, Freizeitanlagen verschiedene Beurteilungsgrundlagen gelten. Im Falle der Freilichtbühne hätten sich die Anforderungen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Gutachten vom 17.11.2011) auf die AV-LImSchG Bln – Veranstaltungen stützen müssen. Weitere Erläuterungen hierzu entnehmen Sie bitte dem beigelegten Vermerk SenGesUmV-II C143 vom 29.08.2011.

SenGesUmV - II C 143  
Berlin, den 29.08.2011

**Bebauungsplan Nr. 8 - 31 - Berücksichtigung des Lärmschutzes**

Die DIN 45691 legt ein Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete fest. Dabei werden für verschiedene Teilflächen innerhalb des Plangebiets Emissionskontingente festgelegt. Die Summe der sich aus allen zu berücksichtigenden Emissionskontingenten ergebenden Immissionen darf den Planwert nicht überschreiten. Dieser kann aus den Ausführungen der DIN 18005 - 1, Abschnitt 7 abgeleitet werden. Demnach gelten z. B. für gewerbliche Anlagen, Sportanlagen und Freizeitanlagen verschiedene Beurteilungsgrundlagen. Diese entziehen sich somit einer gemeinsamen Betrachtung. Es ist schlussfolgernd daraus auch eine gemeinsame Kontingentierung nicht zielführend. Gleichzeitig sollten die zu betrachtenden Flächen einen regelmäßigen Betrieb vorweisen, da auch die für die obigen Anlagen ggf. anzuwendenden seltenen Ereignisse (Ausnahmen) nicht sinnvoll kontingentierbar sind.

Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse für den realen Betrieb erfolgt in dem vorliegenden schalltechnische Gutachten Nr. 4817.3-09 der BeSB GmbH Berlin vom 17.1.2010 einheitlich auf Grundlage der TA Lärm. Dies ist bei den vorliegenden Quellen nicht möglich.

So ist für den Freizeitlärm der Freilichtbühne als Landesvorschrift (vgl. auch Abschnitt 7.6.3 der DIN 18005 - I), das Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG Bln), maßgebend. Die Zumutbarkeit der ggf. zu erteilenden Ausnahmezulassungen oder Genehmigungen bemisst sich an den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin

*Berücksichtigung  
BA Neukölln – Stapl  
Kenntnisnahme.*

*Aus den Ausführungen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz ist ersichtlich, dass die geplante Geräuschkontingentierung im vorliegenden Fall weder möglich noch erforderlich ist. Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird daher ersatzlos gestrichen. Dies gilt auch für die hierauf bezogenen Darstellungen im Planbild. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.*

*Das Gebot einer umfassenden Konfliktbewältigung bleibt auf Grund unmittelbar geltender ordnungsbehördlicher Anforderungen zur Durchführung von Veranstaltungen im Sinne der Ausführungsvorschriften zum Landesimmissionsschutzgesetz - Veranstaltung (AV LImSchG – Veranstaltung) grundsätzlich gewahrt. Durch das vorliegende Lärmschutzgutachten wurde hierbei der Nachweis erbracht, dass die Errichtung einer Freilichtbühne mit den allgemeinen Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.*

*Im Übrigen wurde das Lärmschutzgutachten bereits vor dem Inkrafttreten der AV LImSchG – Veranstaltung erstellt. Aus der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wurde nicht ersichtlich, dass das Lärmschutzgutachten nicht im Einklang steht mit dem zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft getretenen AV LImSchG - Veranstaltung. Insoweit ist auch nicht zu beanstanden, dass das Lärmschutzgutachten nicht auf der AV LImSchG – Veranstaltung basiert.*

- Veranstaltungen (AV LImSchG Bln - Veranstaltungen). Hierein wird der besonderen Geräuschcharakteristik von Veranstaltungen Rechnung getragen. So werden z. B. gegenüber nicht störenden Veranstaltungen (wie hier vorliegend) Abweichungsmöglichkeiten für wenig störende und störende Veranstaltungen definiert. Daneben werden auch die ggf. auftretenden tieffrequenten Geräusche berücksichtigt.

Für die aus Gaststätten hervorgerufenen Immissionen ist die TA Lärm innerhalb von Gebäuden anwendbar. Freiluftgaststätten werden explizit aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen (vgl. I. TA Lärm). Gleiches gilt für die Freizeitlärm-Richtlinie. Ungeachtet dessen wird, aufgrund mangelnder anderer Bewertungsgrundlagen, die TA Lärm für Freiluftgaststätten in Berlin als Beurteilungsgrundlage angewendet. Es sei aber darauf hingewiesen, dass durch die Gerichte derzeit die Anwendbarkeit der TA Lärm hinterfragt wird (vgl. OVG Berlin - Brandenburg, Az. 10 S 46.09, 28.06.2010).

Für die Immissionen des Konzertsaals, des Veranstaltungsraums, des Hotels und des Parkplatzes, so dieser nicht öffentlich gewidmet ist (dann die 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS - 90) kann die TA Lärm als Bewertungsgrundlage dienen. Aufgrund dieser verschiedenen Beurteilungsgrundlagen wird eine einheitliche Geräuschkontingentierung, wie im Bebauungsplan Nr. 8 - 31 vorgesehen, aus meiner Sicht nicht sinnvoll sein.

Daneben soll für die Freilichtbühne, wie aus der Antwort auf die Beteiligung der Behörden erkennbar ist, bei den Veranstaltungen eine Einpegelung vorgenommen werden. Dies ist meines Erachtens sinnvoll, aber den Festsetzungen nicht zu entnehmen. Gleichzeitig ist hier die Frage zu stellen, auf welcher Grundlage diese Einpegelung geschehen soll und inwieweit das Ordnungsamt Einfluss ausüben kann, wenn z. B. ein besonderes Störpotential in Form von tieffrequenten Geräuschen besteht. Diese Punkte sprechen ebenfalls nicht für eine Geräuschkontingentierung. Daher ist meines Erachtens eine Festsetzung vergleichbar dem Bebauungsplan Nr. III - 231 zum Zentralen Festplatz (Erfordernis von Genehmigungen bzw. Ausnahmezulassungen nach dem LImSchG Bln für die jeweilige Veranstaltung), der federführend durch SenStadt bearbeitet wird, der sinnvollste Weg.

Für die Außenbewirtschaftungen ist meines Erachtens ebenfalls keine Geräuschkontingentierung vorzusehen, da diese Quellen ebenfalls in den Anwendungsbereich des LImSchG Bln in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) fallen und hier besondere Regelungen (z. B. Ausnahmen) definiert sind.

Für die Indoor-Veranstaltungsräume sowie dem Hotel erscheint eine Geräuschkontingentierung grundsätz-

lich möglich, allerdings aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse nicht erforderlich, da die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ohne die Freilichtbühne im realen Betrieb sowohl am Tage als auch in der Nacht zum Teil deutlich unterschritten werden.

Für den Parkplatz wurde im Bebauungsplan sinnvoller Weise keine Kontingentierung vorgenommen und muss daher auch nicht weiter diskutiert werden. Gleiches gilt für die Grünflächen.

Zusammenfassend sollte aus meiner Sicht auf die Festsetzung von Geräuschkontingenten verzichtet werden, da zum Einen die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte, ohne die Teilpegel der Freilichtbühne, im realen Betrieb (Maximalauslastung) unterschritten werden und zum Anderen die Freilichtbühne auf Antrag des Veranstalters einer ständigen Immissionskontrolle im Rahmen des LImSchG Bln unterliegt. Die grundsätzliche Machbarkeit der Planungen wurde durch das schalltechnische Gutachten nachgewiesen.

Daneben ergeben sich in Bezug auf das vorliegende Gutachten verschiedene Anmerkungen:

1. In Abhängigkeit von der aufgeführten Musik, der Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort sowie von den Fremdgeräuschpegeln ist, die Summe des Zuschlags aus Ton- (KT) und Impulshaltigkeit (KI) größer oder kleiner als 7 dB anzusetzen.
2. Es werden keine Monitorbeschallungsanlagen und Instrumente, z. B. ein Schlagzeug, berücksichtigt.
3. Der Mindestversorgungspegel besitzt nach der in Bezug genommenen Studie eine Standardabweichung von  $a = 7,4$  dB.
4. Für die Außenbewirtschaftungen erschienen die Ansätze aufgrund der Angaben der Sächsischen Freizeitlärmstudie 3 dB zu niedrig.
5. Für den zu berücksichtigten Parkplatz sind lediglich die Grundlagen dargestellt. Eine Darstellung des in Ansatz gebrachten Schalleistungspegels erfolgt nicht.
6. Das geplante Hotel als schutzwürdiges Gebäude (Immissionsort) taucht in den Betrachtungen des Gutachtens nicht auf.
7. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob Emissionsquellen außerhalb des Bebauungsplans (z. B. Sportanlagen) zu relevanten Immissionen an den innerhalb des Bebauungsplans gelegenen schutzwürdigen Gebäuden führen. Auch wenn dies nicht der Fall ist, sollte das Gutachten eine Aussage hierzu enthalten.

1. Die Aussagen in der Begründung als auch die Ausführungen in der Auswertung der Beteiligung der Behörden lassen eine umfassende Auseinandersetzung/Abwägung zum denkmalrechtlichen Umgebungsschutz insgesamt vermissen. Gegenüber den denkmalpflegerischen Belangen

*Kenntnisnahme.*

*Auf der Grundlage der im Rahmen der Rechtskontrolle in diesem Zusammenhang beanstandeten Abwägungsfehleinschätzung wird die*

und Äußerungen des LDA wird hier z. T. nicht nachvollziehbar argumentiert bzw. abgewogen: „der erhaltenswerte Charakter wird durch einen möglichen Ergänzungsbau nicht zerstört, zumal dieser in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat und davon auszugehen ist, dass diese darauf achtet, dass sich ein Neubau in das Landschaftsbild einfügt“ (S.23) oder auch: „zur Realisierung der Idee des Gesamtkonzeptes eines Kulturzentrums ist u. a. auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu betrachten“. .....“hierbei ist perspektivisch auch die Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten für Gäste mit einzubeziehen“.

Seitens des Landesdenkmalamts und der Unteren Denkmalschutzbehörde wird jedoch der beabsichtigte Hotelneubau abgelehnt bzw. im Verhältnis zu den denkmalgeschützten Baukörpern als überdimensioniert beurteilt.

Schon aus der Stellungnahme Stapl a8 UD vom 14.10.2008 geht hervor, dass mit der Baukörperausweisung für den geplanten Hotelneubau, hinsichtlich Größe und Lage der Baufläche, die Belange des Denkmalschutzes nicht angemessen gesichert werden.

Das Landesdenkmalamt lehnt mit Schreiben vom 25.03.2011 neben der Hotelbebauung aus Gründen des Umgebungsschutzes auch jedwede weitere Bebauung an dieser Stelle ab, da hierdurch der landschaftliche Bezug zu den südlich liegenden Bereichen der freien Landschaft verloren ginge. Aus alledem ergibt sich daher eine Abwägungsfehleinschätzung.

Hinweis: Für die neuerliche Abwägung wird zu berücksichtigen sein, dass der Gutshof Britz ein 300-jähriges historisches Gebäudeensemble von hohem städtebaulichen und geschichtlichem Wert ist. Die besondere Qualität mit Pferdestall, Kuhstall, Inspektorenhaus und der direkten Verbindung zum Gutgarten und Gutspark macht den Anschauungswert dieses letzten noch erhaltenen preußischen Musterguts innerhalb der Stadtgrenzen Berlins aus.

Aus diesen Gründen ist hier nur eine dem historischen Bestand entsprechend angemessene Entwicklung möglich und vertretbar. Die Wiederherstellung des Gesamtensembles von Schloss, Schlosspark und Gutshof und die Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude des Gutshofs als Kulturzentrum dienen der dauerhaften Erhaltung des Denkmals gem. § 9 DSchG Bln. Die beabsichtigte Errichtung von baulichen Anlagen in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals beeinträchtigen wesentlich die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals. Eine solche Verände-

*Festsetzung des betreffenden Baukörpers nicht mehr weiterverfolgt und ersatzlos gestrichen. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit eines Hotels mit bis zu 60 Betten wird ebenfalls gestrichen. Somit erfolgt nunmehr eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.*

*Im Übrigen setzt der ursprüngliche Bebauungsplan 8-31 keinen Hotelneubau fest, sondern sollte einen Neubau ermöglichen, der nach dem bisherigen Städtebaulichen Entwurf optional als Hotelstandort nutzbar wäre.*

rung wäre nach § 10 DSchG Bln nicht zulässig. Die beabsichtigte Erschließung des Hotelstandortes über das Gutshofgelände würde eine weitere wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals darstellen.

3. TF1 letzter Satz: Weder aus der textlichen Festsetzung noch aus der Begründung geht hervor, was unter „ist eine im Zusammenhang mit der baulichen Hauptnutzung betriebene Weidehaltung sowie die dafür erforderlichen Nebeneinrichtungen und baulichen Anlagen zulässig.“ gemeint bzw. zu verstehen ist. Die Aussagen sind unbestimmt zumal auch weder Weideflächen noch weitere Grün- und Freiflächen ( vgl.S.12 ) explizit festgesetzt werden. Auch fehlen Aussagen darüber, in welchem Umfang *erforderliche Nebeneinrichtungen und bauliche Anlagen* künftig zulässig sein sollen. Die Tatsachen, dass die i. R. stehende Fläche für die Weidehaltung als nichtüberbaubare Sondergebietsfläche –Kulturzentrum- festgesetzt werden soll und die Fläche zudem größtmäßig begrenzt ist, machen hier erklärende Aussagen, zur Ausräumung des Verstoßes gegen das Gebot der Planklarheit und Planwahrheit und der Vollzugsfähigkeit, notwendig.

*Kenntnisnahme.*

*Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird neu gefasst. Entsprechend dem geforderten Bestimmtheitsgebots werden Flächen für die Weidehaltung nunmehr als eigenständige Hauptnutzung aufgeführt; der „Zusammenhang mit der baulichen Hauptnutzung“ wird als Nutzungsmerkmal nicht weiter verfolgt. In der Begründung erfolgen nähere Aussagen über die bereits an diesem Standort realisierte Weidehaltung, um gleichermaßen die Wahrung der Zweckbestimmung des Sondergebietes und der Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angrenzender Wohngebiete darzulegen.*

Insgesamt haben die Beanstandungen der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu folgenden Änderungen geführt:

- Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Präzisierung der weiteren Nutzungen)
- Entfall der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Geräuschkontingentierung) und in diesem Zusammenhang
- Entfall der Aufteilung des vorgesehenen Sondergebietes zur Festlegung der Geräuschkontingentierung in die Teilflächen F, G, H, J, K, L, M und N sowie
- Entfall des Startpunktes O für die Verortung der Richtungssektoren für Zusatzkontingente
- Entfall der Baugrenzen in der ebenfalls entfallenden Teilfläche K (vormals geplantes Hotel)

Darüber hinaus wurden Baugrenzen, Pflanzflächen und Verkehrsflächen an die aktuelle Bestandsituation angepasst (Baukörperfestsetzung der mittlerweile errichteten Freilichtbühne, Festsetzung der neuen Remise und Pferdeställe durch Baugrenzen, Anpassung der Pflanzfläche D sowie der Verkehrsfläche im Bereich der Wendekehre Fulhamer Allee an den tatsächlichen Ausbaustandard).

Aufgrund des Entfalls der Teilflächen für die Geräuschkontingente war die Planklarheit nicht mehr ausreichend gewährleistet, sodass kein Deckblatt, sondern eine neue Planzeichnung angefertigt wurde.

### 3.4.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurden mit Schreiben vom 06.11.2014 fünf Behörden zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aufgefordert. Innerhalb der festgelegten Monatsfrist gingen vier Stellungnahmen ein. Darüber hinaus beteiligten sich zwei weitere Behörden mit Stellungnahmen an der Planung. In drei Stellungnahmen wurden keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

Eine Stellungnahme führte zu einer redaktionellen Korrektur der Begründung. In der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wurde inhaltlich auf die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Öffentlicher Belange vom 25.03.2011 verwiesen. Die dort geäußerten Bedenken zur hinsichtlich der Auswirkungen eines damals noch geplanten Baufläche für ein Hotel mit bis zu 60 Betten auf das Denkmalensemble können als nicht mehr gültig bezeichnet werden, da sowohl die in Rede stehende Baufläche als auch die Hotelnutzung nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Des weiteren gab das Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, eine Stellungnahmen mit Hinweisen zur Tierhaltung, zu aktualisierten Planungshinweisen zum Bodenschutz und zum Immissionsschutz ab. Daraus folgte eine redaktionelle Überarbeitung der Begründung zum Thema Bodenschutz. Weitere Änderungen erfolgten aus der Stellungnahme nicht.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Für den Wortlaut wird auf den nachfolgenden Text verwiesen.

Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<p><b>BA Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat, vom 09.12.2014</b></p> <p><b><u>Natur und Artenschutz</u></b>                      Im B-Plan sind die Belange des Natur- und Artenschutzes bedacht worden. Durch die schon durchgeführten Bau- und Sanierungsarbeiten sind verschlossene Niststätten durch künstliche Nisthilfen ersetzt worden.</p>	<p>Kenntnisnahme.                      Die auf dem Gutshof Britz gehaltenen Tierarten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.                      Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Anzahl oder die gehaltenen</p>

Die Genehmigung dafür lag vor.

Hinweis:

Sollte die Arten bei der Tierhaltung ergänzt oder geändert werden, auf Arten, die dem Artenschutzrecht unterliegen, muss evtl. geprüft werden, ob eine Zoogenehmigung erteilt werden muss. Dies passt aber wahrscheinlich nicht ins Konzept.

**Altlasten und Bodenschutz**

Der Sachstand zu Altlasten und die Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (s. Stellungnahmen des Umweltamtes vom 29.10.2008 und des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 24.03.2011).

Neue Erkenntnisse liegen nicht vor.

Hinweis

Zur Zeit der Erarbeitung der Stellungnahme vom 24.3.2011 stand die Karte zu den Planungshinweisen zum Bodenschutz von 2005 im FIS Broker zur Verfügung.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Aktualisierung dieser Karte in 2013.

In der überarbeiteten Version liegt zum Teil eine andere Bodenschutzkategorie vor.

Ein größerer Bereich der Fläche „Kulturzentrum“ wird danach als Vorrang 3 „Böden schutzwürdig“ mit einem Versiegelungsgrad >5 bis <30 % eingestuft.

Dieser Bereich war zuvor als „Unerheblichkeitsbereich – Böden ohne besondere Anforderungen“ eingestuft.

**Immissionsschutz**

Durch den Wegfall der textlichen Festsetzung für einen möglichen Hotelbau und der damit verbundenen Einschränkung von schutzbedürftigen Räumen entfallen weitere Betrachtungen zu deren schalltechnischer Beurteilung im Zusammenhang mit dem zukünftigen Freilichtbühnenbetrieb. Von einer Beeinflussung des Geländes durch den Sportplatzbetrieb wird derzeit nicht ausgegangen. Eventuelle Ausnahmezulassungen erfolgen durch die Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Der Betrieb der Freilichtbühne, kann durch die zwischenzeitlich neue landesrechtliche AV LIMSchG-Veranstaltung über Ausnah-

Tierarten geändert werden sollen.

**Keine Änderung.**

Kenntnisnahme.

Die Aussagen der Kartengrundlage zu den Planungshinweisen zum Bodenschutz werden im Umweltbericht aktualisiert. Die Änderung ist auf die Umgestaltung des Gutshofgeländes und die qualitative Verbesserung der Bodensituation zurückzuführen und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

**Die Begründung wird in Kap. III 2.1. redaktionell angepasst. Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.**

Kenntnisnahme.

**Keine Änderung.**



<p>megenehmigungen geregelt werden. Eine störungsfreier Schul- und Kitabetrieb kann über dortige zeitliche Festlegungen des Bühnenbetriebes außerhalb deren Nutzungszeiten erreicht werden (z.B. Bühnenbetrieb erst ab 17.00 Uhr vgl. Umweltbericht).</p> <p>Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass bei den angestrebten niveauvollen und in den Rahmen des historischen Denkmalensembles eingepassten Kulturprogrammen eine allgemeine Akzeptanz hinsichtlich der Immissionen in der Nachbarschaft zu erwarten ist.</p>	
<p><b>BA Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Untere Denkmalschutzbehörde, UD</b></p> <p>Keine Stellungnahme eingegangen</p>	
<p><b>BA Neukölln, SE Facility Management, FM, vom 10.11.2014</b></p> <p>Gegen die weitere Durchführung des Verfahrens bestehen aus grundstücksverkehrlicher Sicht keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme. <b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, vom 18.11.2014</b></p> <p>Zum oben genannten Planentwurf werden hinsichtlich vom Verkehr verursachter Immissionen keine Hinweise gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme. <b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Landesdenkmalamt, LDA 241, vom 13.11.2014</b></p> <p>Hinsichtlich des o.g. Planentwurfes verweisen wir Sie auf unsere Stellungnahme LDA 24 vom 25.03.2011. (In der Stellungnahme LDA 24 – vom 25.03.2011 wurde insbesondere auf den damals geplanten und im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Hotelstandort Bezug genommen:) <i>„[...] Aus Gründen des Umgebungsschutzes für die Denkmale muss sich jede im Planungsgebiet vorgesehene Bebauung in Funktion, Baukörper und Gestaltung an diesen orientieren. Jede Form von Nutzung die dieses für Berlin einzigartige Ensemble be-</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die in der Stellungnahme angesprochene Baufläche für ein Hotel mit eventuellen Nebenanlagen sowie die dazu konkretisierende textliche Festsetzung, die ein Hotel mit bis zu 60 Betten zuließ, sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs 8-31. Durch den Verzicht auf den Hotelstandort werden die Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgte und erfolgt die weitere Entwicklung des Gutshofes Britz und die Berücksichtigung aller denkmalpflegerischer Belange in enger Abstimmung mit der Unte-</p>

<p><i>einträchtig, ist auszuschließen. Dies ist umso dringlicher, als die heutige tatsächliche Nutzung des Gutshofes sich sinnstiftenderweise an die historische Funktion und Nutzung eines landwirtschaftlich geprägten märkischen Gutshofes anschließt bzw. dieser entspricht. Eine, in die räumliche Struktur des Gutshofes hineingeschobene Hotelanlage die zudem die leider nur noch in geringem Umfang zur Verfügung stehenden Weideflächen okkupieren würde, ist auszuschließen. Sie würde selbst in reduzierter bzw. sich unterordnender Form mit dem Gebäude und den in praxi entstehenden Nebenanlagen (Parkplätze, Behindertenparkplätze, Müllsammelanlagen, Werbeanlagen, Öffentliche Zufahrt für Gäste, Lieferanten, Personal, Feuerwehr, Müllfahrzeuge und Busse) den Charakter des historischen Gutshofes dauerhaft dominieren. Der landschaftliche Bezug zu den südlich liegenden Bereichen der freien Landschaft ginge zudem verloren. [...]“</i></p>	<p>ren Denkmalschutzbehörde. <b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11, vom 14.11.2014</b></p> <p>Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Anmerkungen/Bedenken zu den Zielen des B-Planverfahrens 8-31, Entwicklung des Gutshofs Britz</p>	<p>Kenntnisnahme. <b>Keine Änderung.</b></p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17, vom 05.12.2014</b></p> <p>Ihre Dateien zum B-Plan (Verfahrensstand öffentliche Auslegung) habe ich geprüft, diese entsprechen unseren Stellungnahmen. Als nachrichtlichen Hinweis möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Flächenangabe im Begründungstext unter 2.1.1 zu korrigieren ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung des Bebauungsplans wird redaktionell überarbeitet. Die Flächenangabe in Kapitel I 2.1.1 wurde entsprechend korrigiert. <b>Redaktionelle Überarbeitung, keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.</b></p>

### **3.4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 10.12.2014 statt. Der Bebauungsplan hat im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegen. Neben der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der Schalltechnischen Untersuchung vom 17.11.2010 als Bestandteil der Begründung wurden das Grundstücksverzeichnis und der alte Planstand zum Vergleich ausgelegt.

In der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Bebauungsplanentwurf konnte auch im Internet unter: [www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html](http://www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Diese wurden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen blieben unberücksichtigt.

Innerhalb der Frist ging eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf ein. Darin wurden Hinweise und Bedenken geäußert, die in der Folge nicht zu einer Änderung der Inhalte des Bebauungsplans geführt haben.

Folgende Themenkomplexe wurden angesprochen:

Eingriff und Ausgleich durch auf dem Gelände des Gutshofes zu den Themen Bodenversiegelung, Nist- und Ruhestättenentfall, erforderliche Baumfällungen und Neupflanzungen.

Umbau des Parkplatzes (separates Verfahren) und damit verbundene Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Genehmigungsfähigkeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplans

Fragen zum Außenanlagenkonzept und zur klimatischen Wirkung der Freilichtbühne

Die Hinweise und Bedenken führten in der Folge zu redaktionellen Anpassung des Bebauungsplan in den Kapiteln II 1 (Beschreibung des Konzeptes), III 1.1.4 (Flächenbilanz), III 2.1 (Stellplatzanlage, Verwendung von Rasengitter) sowie I 3.3.1, III 1.1 und III 2.3 (Zuständigkeit für die Sanierung und den Ausbau der Stellplätze in der Parchimer Allee und in der Wendekehre).

Für den Wortlaut wird auf den nachfolgenden Text verwiesen.

Stellungnahme 1 vom 09.12.2014

Stellungnahme	Abwägung
<p>Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Leider ist die naturschutzfachliche Bewertung des o.g. B-Planes und dem dazu gehörenden Umweltbericht nahezu unmöglich, da viele geplante Bebauungen bereits vollzogen und deren Auswirkungen daher nicht mehr vollständig nachvollziehbar sind. (s. S. 3)</p> <p>So wurde z. B. der Parkplatz bereits umgebaut, ohne das klar ist, wie viele Bäume dafür gefällt wurden, egal ob diese unter BaumSchVO fielen oder nicht. Entscheidend an dieser Information wäre auch, wie viele Brutplätze ggf. dabei zerstört wurden und ob diese an anderer Stelle ggf. ausgeglichen werden.</p> <p>Hinzu kommt, dass zwar pro 100 m<sup>2</sup> ein großkroniger Baum + 100 Sträu-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan 8-31 hat bereits zwischen dem 6.10.2008 und dem 17.10.2008 frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie dem 28.02. und dem 28.03.2011 erstmals gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Daraufhin wurde der Bebauungsplan am 25.05.2011 durch die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln beschlossen. Auf dieser Grundlage waren Genehmigungen gem. § 33 BauGB (Planreife) möglich.</p> <p>Die zwischen dem 10.11.2014 und 10.12.2014 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte aufgrund von Änderungen im Rahmen der Rechtskontrolle sowie aus verfahrenstechnischen Gründen. Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht verändert.</p> <p>Der Planstand der öffentlichen Auslegung von 2011 wurde im Auslegungszeitraum zwischen dem 10.11.2014 und 10.12.2014 ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten. Insofern sind die vorgenommenen Änderungen im Planbild und in der Begründung nachvollziehbar.</p> <p><b>Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.</b></p> <p>Grundsätzlich regelt die Baumschutzverordnung, wie und in welchem Maße entfallende Bäume ausgeglichen werden. Es ist daher nicht zwangsläufig erforderlich, separate Festsetzungen zur Neupflanzung bzw. zum Ausgleich von Bäumen zu treffen.</p> <p>Für Straßenbäume existieren gem. Baumschutzverordnung keine davon abweichenden Regelungen. Der Umbau der Parchimer Allee und der daran liegenden Stellplatzflächen wurde in einem separaten Verfahren durch den Träger der Straßenbaulast durchgeführt. In diesem Verfahren waren auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen und mögliche Eingriffe zu bewerten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest, trifft aber keine Aussagen zu Einteilung und Umbaumaßnahmen. Diese Aufgabe obliegt dem Träger der Straßenbaulast.</p> <p><b>Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.</b></p> <p>Ziel der betreffenden textlichen Festsetzung Nr. 4 ist, durch Bepflanzung eine Pufferzone zum Schutz vor</p>

cher in den entsprechenden Flächen gepflanzt werden sollen, von diesen jedoch die vorhandenen Bäume abgezogen werden sollen. (s. S. 14, Pkt. 3.3.4) Jedoch ist nicht klar, a) wie viele Bäume sind z. Z. vorhanden, b) wie viele Bäume waren ggf. vor den Umbauten vorhanden und wurden im Zuge dessen ggf. gefällt, c) wie viele Bäume werden ggf. noch gefällt und wenn ja, werden diese aus b) und c) in die Abzugsrechnung einbezogen oder nicht.

Ebenfalls ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar, wie viel Ent- und Neuversiegelungsfläche sich tatsächlich gegenüber stehen, da keine Gegenrechnung gemacht wurde, die einfachste Form der Darstellung. Demzufolge ist die Aussage, dass es zu keinem großen negativen Eingriff kommt und somit keine Minderung oder Ausgleich und Ersatz notwendig sind, ohne Nachweis und somit lediglich eine Behauptung.

Es gibt keine Untersuchungen zu Fledermäusen, welche sich ggf. in den ehemals leerstehenden Gebäuden aufhielten, die inzwischen abgerissen bzw. umgebaut wurden. Der Leerstand dauerte lt. Unterlagen ca. 2 Jahre für den „Pferdestall“ und ca. 3 Jahre für den „Kuhstall“. (s.S. 3).

Lärm- und Staubemissionen zwischen dem Geltungsbereich und dem westlich angrenzenden Wohngebiet sowie dem nordöstlich liegenden Gutspark zu schaffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 bezieht sich dabei ausschließlich auf die Flächen D und E, die im Planbild als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet sind. Vorhandene Bäume innerhalb dieser Flächen können auf die Zahl der neu zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Flächen weisen eine Gesamtgröße von ca. 1.430 m<sup>2</sup> auf, dementsprechend ist dort eine Anzahl von 15 Bäumen und dichter Strauchbewuchs mit 1.500 Sträuchern sicherzustellen.

Sollten weitere Bäume aus unterschiedlichen Gründen gefällt werden müssen, hat gem. BaumSchVO ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen. Dies muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

#### ***Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Der Bebauungsplan 8-31 setzt den bereits bestehenden Gutshof Britz größtenteils in seinem denkmalgeschützten Bestand fest. Der Bebauungsplan lässt zusätzlich zu dem denkmalgeschützten Altbestand eine Neuerrichtung von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.225 m<sup>2</sup> zu. Im Gegenzug wurden Gewächshäuser und weitere Gebäude, die der vorherigen Gärtnereinnutzung dienten mit einer Gesamtfläche von über 4.100 m<sup>2</sup> zurückgebaut. Diese befanden sich insbesondere auch in den Teilbereichen, die entsiegelt und heute als Weideflächen für die Tiere genutzt werden.

***Die Summe der Grundflächen der zurückgebauten Gärtnereigebäude wird in der Begründung in Kap. III 1.1.4 ergänzt.***

#### ***Redaktionelle Anpassung, keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind beachtet worden. Im Rahmen der Bau- und Sanierungsarbeiten wurden Niststätten verschlossen und durch künstliche Niststätten ersetzt. Eine entsprechende Genehmigung wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt erteilt (Schreiben UmNat vom 09.12.2014).

Auch wurden weder nähere Betrachtungen, noch Einschätzungen zu Zauneidechsen oder Brutvögeln gemacht.

Auf S. 8 der Begründung ist ein Entwurf des Außenanlagenkonzeptes zu sehen. Leider ist die Qualität dessen so schlecht, dass bei einer Vergrößerung der Ansicht oder einem Ausdruck nichts mehr erkennbar ist und auch in der normalen Ansicht sind die Bezeichnungen nicht zu lesen. Das bezieht sich speziell auf die Stelle im Text auf S. 8, welche dieses Konzept beschreibt: „...geringfügige Änderung innerhalb des Sondergebietes im Bereich der Teilflächen K und M, ...“ Diese sind in der Zeichnung auf S. 8 und auch in der beigefügten Planzeichnung nicht erkennbar. Ein Anhang als separate Karte wäre sinnvoll gewesen, um das Konzept nachvollziehen zu können.

Unklar ist auch wie viele Stellplätze der Parkplatz ursprünglich hatte, bevor er auf 85 Pkw-Stellplätze + 2 Bus-Stellplätze erweitert wurde. Ein Aufbau von Stellplätzen mit Rasengittersteinen („Ökopflaster“) lehnen wir grundsätzlich ab, da bei Starkregenereignissen, welche in den letzten Jahren immer mehr zugenommen haben, Schadstoffe in den Boden eingespült werden. Dabei ist es egal, ob sich der B-Plan in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt oder nicht.

Im Rahmen der Entwicklung des Gutshofes wurden überwiegend Gewächshäuser abgerissen, die sich aufgrund ihrer Beschaffenheit (Glasdächer/-wände) nicht als Quartiere für Fledermäuse eignen. Gebäude des denkmalgeschützten Altbaubestands, die sich für Fledermäuse eher eignen, wurden nicht abgerissen.

Auf Grund der Bestandssituation sowie der bestandserhaltenden Festsetzungen wird kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen (Zauneidechsen, Brutvögel) gesehen.

#### ***Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Der Plan auf Seite 8 dient einem ersten Eindruck über die Planungsidee und ist lediglich Bestandteil der Begründung im Kapitel zur Entwicklung der Planungsüberlegungen. Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Teilflächen K und M waren Bestandteile einer vorherigen Festsetzung, die entfallen ist. Innerhalb der Fläche K war ein Standort für ein Hotel in der Verlängerung der Bauflucht des Pferde- und Ochsenstalls vorgesehen, welches mittlerweile nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Die Fläche M bezeichnete einen Bereich östlich des ehemaligen Kuhstalls, auf dem die Freilichtbühne angesiedelt wurde sowie deren Vorplatz.

#### ***Die Flächenbezeichnungen entfallen aus der Begründung.***

#### ***Redaktionelle Anpassung, keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Der Umbau der Parchimer Allee und der Wendekehre erfolgte unabhängig vom Bebauungsplanverfahren 8-31 im Jahre 2011 durch den Träger der Straßenbaulast. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen lediglich fest, trifft jedoch keine Festsetzungen zu Einteilung und geplanten oder bereits vollzogenen Ausbauten.

Bei den angesprochenen Stellplätzen handelt sich zunächst um die Stellplätze, die rund um die Wendekehre am westlichen Ende der Parchimer Allee angeordnet sind. Diese Fläche wurde im Rahmen der Baumaßnahmen nicht erweitert, sondern lediglich saniert. Neu sind hingegen die Stellplätze auf der nördlichen Straßenseite der Parchimer Allee. Diese wurden im Rahmen der Straßensanierung errichtet.

Ebenfalls ist unklar, wie groß die festgesetzten Flächen (D und E) mit Bindung zur Anpflanzung sind und welche Pflanzenarten verwendet werden sollen. Es ist darauf zu achten, auch wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble handelt, dass auf die Anpflanzung von sog. Neophyten verzichtet wird, um deren Ausbreitung und mögliche Gefährdung von Menschen und Tieren (Nutztierhaltung) zu verhindern. Eine Pflanzliste wäre sinnvoll.

Schwierig finden wir, dass die Baukörperfestsetzung für zwischenzeitlich entstandene Gebäude im nachhinein angepasst bzw. ergänzt wurde. Das fördert den Trend der zunehmenden allgemeinen Einstellung, dass erst Tatsachen geschaffen werden, damit diese im Nachhinein dann, aufgrund des Vorhandenseins, schon genehmigt werden. Dabei ist es egal, welche guter Wille dahintersteht. Wenn erstmal Tatsachen z. B. durch den Bau eines Hauses geschaffen wurde, wird sich behördlich oftmals schwer getan, dieses ggf. wieder zurück bauen zu lassen, auch

Dabei wurden 26 Stellplätze als sog. Längs- oder Querparker hergestellt. Die restlichen Stellplätze einschließlich der 2 Stellplätze für Reisebusse befinden sich auf der Südseite im Straßenraum.

Die Verwendung von Ökopflaster ist für Parkplätze durchaus verbreitet und reduziert die negativen Aspekte durch eine Vollversiegelung. Es ist nicht vergleichbar mit Rasengitter. Dieses wurde im Bereich der Wendekurve dort eingebracht, wo die Flächen temporär im Rahmen des Volksfestes Britzer Baumblüte durch Fahrgeschäfte und Buden genutzt werden. Diese Bereiche sind nicht als Stellplatzflächen ausgewiesen und durch Borde auch klar gegenüber befahrbaren Bereichen abgegrenzt.

**Die missverständliche Formulierung in der Begründung, Kap. III 2.1 wird angepasst.**

**Redaktionelle Anpassung, keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.**

Kenntnisnahme.

Die Flächen mit Bindung zur Anpflanzung teilen sich folgendermaßen auf:

Fläche D = 156 m<sup>2</sup>; Fläche E = 1276,4 m<sup>2</sup>.

Eine Pflanzliste hat lediglich empfehlenden bzw. orientierenden Charakter, eine Verwendung entsprechender Arten ist zwar möglich, aber nicht bindend. Aus diesem Grund wurde hierauf verzichtet.

**Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.**

Aufgrund des Beschlusses des B-Plans durch die BVV vom 25.05.2011 war grundsätzlich die Möglichkeit für Genehmigungen nach § 33 BauGB gegeben. Vor diesem Hintergrund erfolgten danach die Genehmigungen für die Freilichtbühne, den Pferdeunterstand sowie die Kutschenremise.. Das Hauptstallgebäude sowie der Anbau des Ochsenstalls, als erforderliche Nebenanlage zum Veranstaltungsraum, waren zu diesem Zeitpunkt bereits im Bestand vorhanden.

Nach dem Beschluss der BVV war die Genehmigungsfähigkeit für die Freilichtbühne gegeben, die in der Folge errichtet wurde und eine weitaus geringere Grundfläche aufweist, als zunächst gemäß der vorliegenden Baugrenzen zulässig. In der infolgedessen

wenn es nicht den ursprünglichen Vorgaben entspricht. Das jedoch öffnet denen Tür und Tor, die sich nicht an die Regeln halten und die Gutmütigkeit der Behörden ausnutzen.

Das Lärmschutzgutachten fehlt im Anhang.

Die gute Einschätzung des Schutzgutes Klima / Luft (s. S. 47/48) wird damit begründet, das im Wesentlichen der Bestand gesichert werden soll. Jedoch sind die Auswirkungen des Lückenschlusses durch den Bau der Freiluftbühne auf das Schutzgut unklar, da aus den Unterlagen nicht ersichtlich ist, wie hoch der Aufbau ist und ob vor dem Bau an dieser Stelle schon ein Gebäude stand. Wenn dort vorher kein Gebäude stand, wurde mit dem Bau der Freiluftbühne eine sog. Luftschneise und zusätzlich eine Blickbeziehung verbaut, die bis dato bestand. Das ist dann jedoch zu berechnen und ggf. auszugleichen.

freibleibenden Fläche zwischen der Freilichtbühne und dem Stallgebäude wurde später die Kutschenremise als ergänzende Nebenanlage zur Abstellung von historischen Fahrzeugen errichtet. Außerdem entstand der Pferdeunterstand direkt auf der Weideanlage als Ergänzung zu dem Hauptstallgebäude.

Da aufgrund des Entfalls der ursprünglich geplanten Hotelnutzung ohnehin eine Änderung der Planzeichnung erforderlich war, konnten auch die restlichen Baugrenzen an den baulichen Bestand angepasst werden. Dies trägt zur Nachvollziehbarkeit der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen bei und stellt die Berücksichtigung in der Flächenbilanz sicher. Gegenüber der am 25.05.2011 beschlossenen Planfassung hat sich die überbaubare Fläche um 2.385 m<sup>2</sup> verkleinert.

Zum Vergleich wurde der alte Planstand im Auslegungszeitraum im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### ***Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Das Lärmschutzgutachten lag entsprechend der Bekanntmachung während den Auslegungszeiten zur Einsichtnahme im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung aus.

Die Freilichtbühne steht an einer Stelle, an der die Luftzirkulation bereits vor Beginn der Baumaßnahmen durch Gewächshäuser verstellt war. Die Freilichtbühne besteht aus einer Bühne und einer Tribüne. Diese werden von einem Traggerüst überspannt, welches mit Stoffbahnen zeltartig gedeckt ist. Diese Konstruktion zum Schutz vor Regen und Sonne passt sich in Höhe und Gestalt dem danebenliegenden Gebäude an. Insgesamt stellt die Freilichtbühne jedoch keinen geschlossenen Baukörper dar, sodass eine Luftzirkulation durch die Freilichtbühne hindurch möglich ist. Im Vergleich zur vorherigen Situation mit geschlossenen Gewächshäusern, ist davon auszugehen, dass sich die Situation der Luftzirkulation an dieser Stelle sogar verbessert hat.

Möglich wäre zwar auch die Errichtung eines geschlossenen Baukörpers an Stelle der bereits realisierten Freilichtbühne. Dies ist jedoch nicht bezirkliches Planungsziel, würde im Widerspruch stehen zur Zweckbestimmung des Kulturzentrums, dessen wesentlicher Bestandteil die Freilichtbühne ist, und



S. 48 Pkt. 2.3 – „Im Bereich der Parchimer Allee werden die zusätzlichen Versiegelungen durch die Erweiterung der Parkplatzflächen durch entsprechende Pflanzungen minimiert und ausgeglichen.“ – Leider bleibt unklar in welchem Umfang der Ausgleich erfolgen soll und in welcher Form sowie mit welchen Arten. Eine genauere Erläuterung ist erforderlich.

Nach Prüfung der Unterlagen und der o.g. fehlenden bzw. nicht nachvollziehbaren Untersuchungen, Daten und Bewertungen stimmen wir dem vorgelegten B-Plan nicht zu.

kommt sowohl aus kulturellen als auch aus haus- haltspolitischen Gründen nicht in Betracht.

***Keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Der Ausbau der Parchimer Allee ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern eine separate Straßenplanung des Trägers der Straßenbaulast, hier dem für Tiefbau zuständigen Fachbereich des Bezirksamts Neukölln. Durch den Ausbau der Stellplätze in der Parchimer Allee wurden auf der nördlichen Straßenseite Stellplätze in Form sog. Längs- bzw. Querparker angeordnet. Die dafür erforderlichen zusätzlichen Flächen befinden sich zum Teil auf der vormalig direkt an die Straße angrenzenden Wiese. Die Einteilung weder der Straßenverkehrsfläche noch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind entsprechend dem Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 5 Gegenstand des Bebauungsplans. Eine flächenhafte Regelung und Festsetzung von ggf. erforderlichen Ausgleichsflächen kann daher im Bebauungsplan nicht erfolgen.

***Die Begründung wird in den Punkten I 3.3.1, III 1.1 und III 2.3 entsprechend ergänzt.***

***Redaktionelle Anpassung, keine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans.***

Kenntnisnahme.

### 3.4.8 Rechtsprüfung

Der Bebauungsplan 8-31 wurde mit Schreiben vom 15.06.2015 gem. § 6 Abs. 4 BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umwelt teilte mit Schreiben – SenStadtUm II C 35 - vom 17.08.2015 mit, dass keine Beanstandungen erhoben werden. Allerdings wurden diverse Hinweise zu reaktionellen Änderungen im Sinne der Rechtssicherheit gegeben, die im Folgenden mit dem nebenstehenden Abwägungsergebnis wiedergegeben werden.

Hinweise SenStadtUm	Berücksichtigung BA Neukölln – Stapl
<p>Planzeichnung: Alle auf der Planzeichnung befindlichen Aufkleber für redaktionelle Änderungen sind ergänzend zu siegeln. Planzeichnung, textliche Festsetzung Nr. 1 Die textliche Festsetzung Nr. 1 enthält die im festgesetzten Sondergebiet „Kulturzentrum“ zulässigen Nutzungen. Hierin enthalten ist auch die Nutzung „Weideflächen“. Aus der Begründung geht hervor, dass sich diese auf den Flächen der ehemaligen Bezirksgärtnerei befinden. Des Weiteren wird in der Abwägung dargelegt, dass in dem vom Bezirksamt beschlossenen Nutzungskonzept für den „Gutshof Britz“ die Haltung von Haus- und Nutztieren beibehalten werden soll, da diese in einem engen Bezug zur historischen landwirtschaftlichen Nutzung steht. Derzeit ist aus der Festsetzung nicht ersichtlich, wo sich besagte Weideflächen in der festgesetzten Baufläche befinden können. Daher wäre eine Zulässigkeit im gesamten Baugebiet gegeben. Zugunsten der Planklarheit empfehle ich die Festsetzung der Fläche über eine Abgrenzung (Knotenlinie) zu verdeutlichen und die Festsetzung in einer textlichen Festsetzung entsprechend zu konkretisieren. Die textliche Festsetzung Nr. 1 enthält des Weiteren die Zulässigkeit von folgenden Nutzungen: „die für den Betrieb der Hauptnutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen“. Nebenanla-</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme:</i> <i>Zur Festlegung der Weideflächen wird kein Erfordernis gesehen. Aufgrund der Gestaltung des Gutshofes sowie der betriebstechnischen und denkmalpflegerischen Belange ist die Positionierung der Weideflächen ohnehin eingeschränkt. Daher ist eine Verortung im Bebauungsplan nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird redaktionell angepasst; der Verweis auf „die für den Betrieb der Hauptnutzungen zulässigen Nebenanla-</i></p>

gen sind im Umfang und nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern sie nicht für das betreffende SO-Gebiet eingeschränkt oder ausgeschlossen sein sollen (vgl. Fickert / Fieseler, 11. Auflage, § 11 Rd. 9).

Planzeichnung, textliche Festsetzung zu GR / GRZ

Da im Bebauungsplan die Festsetzung der baulichen Anlagen durch eine Baukörperfestsetzung erfolgt, ist ergänzend eine Regelung erforderlich, die darauf hinweist, dass sich die zulässige Grundfläche aus der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Auf § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird verwiesen. Das Rundschreiben 1/2013 Vom 28.02.2013 ist entsprechend zu beachten.

Begründung S. 8, Eingriff / Ausgleich

In der Begründung wird unter Pkt. 3.2. „Eingriff / Ausgleich“ der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt. Bei der Bewertung wird ausschließlich auf die Baufläche des Sondergebietes „Kulturzentrum“ abgestellt. Der Plangeber lässt hierbei die festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung außer Betracht.

Bei der Überplanung bestehenden Baurechts muss geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Für die Prüfung ist der Bestand (Baunutzungsplan) heranzuziehen; das zulässige Maß der Nutzung ist in Hinsicht auf das bestehende Baurecht zu ermitteln. Die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden Planungsrecht ist auszugleichen.

Der Baunutzungsplan weist für die im Bebauungsplan 8-31 festgesetzte Straßenverkehrsfläche (teilweise) als auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Nichtbaugebiet aus. Teilweise befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Parchimer Allee im festgesetzten Bebauungsplan XIV-7/4 (GVBl. S. 187 v. 7.2.1963); hier bereits als Straßenverkehrsflä-

gen und Einrichtungen“ wird gestrichen.

*Der Hinweis wird aufgenommen; der Plan wird um die neue textliche Festsetzung Nr. 7 mit folgendem Wortlaut ergänzt:*

*„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“*

*Kenntnisnahme*

*Die Begründung wird überarbeitet. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Parchimer Allee handelt es sich um eine bereits existierende öffentliche Straße, die durch die Planung nicht ausgebaut, sondern lediglich gesichert wurde. Dies geht auch aus den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereichten Unterlagen zum Umbau und zur Sanierung der Fläche durch das Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt (heute Straßen- und Grünflächenamt) hervor. Darüber hinaus zieht die Festsetzung von Verkehrsfläche nicht zwingend eine vollständige Versiegelung nach sich.*

*Darüber hinaus wird durch den Be-*

che festgesetzt.

Die im Bebauungsplan 8-31 festgesetzte Straßenverkehrsfläche als auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden sich auf dem Flurstück 361. Hierbei handelt es sich um eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche; Straßenverkehrsfläche. Aus dem Grundstücksverzeichnis ist ersichtlich, dass die Fläche des Flurstückes zum Teil im Fachvermögen des Tiefbauamtes und zum Teil im Fachvermögen des Grünflächenamtes ist. Die tatsächliche Höhe des Versiegelungsgrades nach Herstellung der Parkplatzfläche ist aber aus der Begründung nicht ersichtlich.

Auch wenn der Plangeber im konkreten Fall zu dem Schluss kommt, dass er nach Maßgabe von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Überlegungen zu einem eventuellen Ausgleichsbedarf und seiner Deckung anstellen muss, hat er sich stets mit den erkennbaren nachteiligen Folgen des Plans für Natur und Landschaft zu befassen, sie im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. Kuschnerus „der sachgerechte Bebauungsplan“); zumal der Bebauungsplan die Flächen festsetzt und nicht „nachrichtlich übernimmt“, wie auf S. 49 der Begründung ausgeführt. Sollte an dieser Auffassung (nachrichtliche Übernahme) dagegen festgehalten werden, ist ergänzend darzulegen, worin das Planerfordernis der bereits getroffenen Regelung besteht (vgl. a. S. 57).

Die Minderung des Eingriffes gem. § 1a Abs. 2 BauGB muss in der Begründung nach Art und Umfang präzise beschrieben werden um ein rechtliches Mindestmaß der planenden Gemeinde darzulegen. Die Begründung ist im redaktionellen Berichtigungswege im oben genannten Sinne zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang ist auch das eigenständige Verfahren des Tiefbauamtes für die Straßen- und

*bauungsplan westlich des Wendehammers nach geltendem Recht existierende Straßenverkehrsfläche überplant und als Grünfläche festgesetzt.*

Parkplatzflächen, dass unter Pkt. 1.1.1 „Intention des Plans“ beschrieben ist, näher zu erläutern. Außerdem ist auf S. 11 der Begründung zu berichtigen, dass das Straßenausbaubeitragsgesetz nicht angewendet werden kann, da es außer Kraft getreten ist.

Begründung S. 3 – „Planungsrechtliche Ausgangssituation“

Die benachbarten und durch den Bebauungsplan 8-31 teilweise überplanten Bebauungspläne sind in der Begründung mit aufzuführen.

Begründung S. 9, 3.3.1 „Art der Nutzung“

Im letzten Satz sollte der Bezug auf „**gesunde** Lebens- und Arbeitsverhältnisse“ hergestellt werden.

Umweltbericht, S. 52

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Lärmemission wird auf eine Anlage verwiesen, die der Begründung nicht beigelegt wurde.

*Kenntnisnahme, die Begründung wird redaktionell ergänzt.*

*Kenntnisnahme, die Begründung wird redaktionell überarbeitet.*

*Kenntnisnahme, die Begründung wird redaktionell überarbeitet. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Schalltechnische Untersuchung war Bestandteil früherer Beschlussfassungen. Sie wurde dem Bebauungsplan zu dieser Beschlussfassung nicht beigelegt, da die Schlussfolgerung der Untersuchung, dass zum Schutz vor Veranstaltungslärm eine Festsetzung zur Geräuschkontingentierung erforderlich sei, nicht zutreffend ist. Hier kommt gemäß Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.09.2011 die AV LImSchG - Veranstaltungen zur Anwendung. Die Schalltechnische Untersuchung ist in dieser Hinsicht überholt. Ansonsten belegt die Untersuchung, dass die Planung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Daher wurde beschlossen, die Schalltech-*

#### Zitierung Rechtsgrundlagen

Die Zitierung des Flächennutzungsplanes Berlin auf S. 3 der Begründung ist zu aktualisieren.

Ebenso die Zitierung des AGBauGB in Begründung und Rechtsverordnung. Dabei ist auf die Überleitungsregelung hinzuweisen (Bebauungsplanentwürfe, die vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes von der BVV beschlossen wurden, sind nach a.F. des AGBauGB abzuschließen).

#### Begründung

Künftig bitte ich die Begründung entsprechend unseres Rundschreibens 2 / 2012 vom 3.12.2012 zu gliedern. Auch ist die Begründung, die der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zu kennzeichnen.

Mit Bezug auf Ihre E-Mail vom 12.8.2015 ist auf folgendes hinzuweisen: Die Begründung, die nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan „beizufügen“ ist, unterliegt ihrerseits der Beschlussfassung durch das Gemeindeorgan, welches den Bebauungsplan beschließt.

Das ist in Berlin für die bezirklichen Bebauungspläne die BVV, die die Letztentscheidung trifft (vgl. OVG Berlin-Brandenburg zA1.07). Nur in der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB ist der letzte Stand der Abwägung enthalten, der logischerweise noch nicht in die Begründung eingearbeitet werden konnte, die hier zur Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB an die Träger öffentlicher Belange übermittelt wurde; gleichwohl

*nische Untersuchung zur Vermeidung von Missverständnissen nicht der Beschlussfassung beizulegen.*

*Die Formulierung in der Begründung wird geändert.*

*Kenntnisnahme.*

*Die Zitierung des FNP wurde auf den Stand der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 gebracht.*

*Die Zitierung des AGBauGB entspricht dem Stand zum Zeitpunkt des BVV-Beschlusses. In der endgültigen Fassung der Begründung wird das aktuelle Gesetzeszitat verwendet, aus dem auch die Überleitungsregelungen hervorgehen.*

*Kenntnisnahme*

von Ihnen aber in der Bezirksamtsvorlage Nr. 51/15 so bezeichnet wird.

**Zusammenfassende Erklärung**

Ich weise darauf hin, dass dem Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 4 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Ich empfehle diese künftig der Beschlussfassung beizufügen.

**Kenntnisnahme**

*Die Zusammenfassende Erklärung wird parallel zur Erstellung der abschließenden Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB angefertigt.*

Die Hinweise der Rechtskontrolle führen zu redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans, der dadurch aber nicht erneut ausgelegt werden muss.

- Redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 1 (Entfall der Regelungen zu Nebenanlagen)
- Redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplans um die neue textliche Festsetzung Nr. 7 (Zulässige Grundfläche ergibt sich aus zeichnerischer Festsetzung)
- Redaktionelle Überarbeitung der Begründung hinsichtlich
  - Umbau und Sanierung der Parchimer Allee/Festsetzung von Verkehrsfläche
  - Benachbarten Bebauungsplänen
  - Beiliegenden Unterlagen
  - Gesetzeszitate

### **III Umweltbericht**

#### **1 Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

###### 1.1.1 Intention des Plans

Das Ziel des Bebauungsplans 8-31 ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -KULTURZENTRUM- sowie von Grün- und Verkehrsflächen.

Die bauliche Entwicklung des Kulturzentrums soll weitestgehend im baulichen, denkmalgeschützten Bestand stattfinden. Die vorhandenen und nach Abräumung der ehemaligen Gärtnergebäude neu entstandenen Freiflächen werden zukünftig als Teil des Kulturzentrums überwiegend als Grün- und Weideflächen genutzt.

Die Grünflächen im südwestlichen Bereich werden im Bestand erhalten.

Die Flächen an der Parchimer Allee sollen bestandsorientiert als Straßen- und Parkplatzflächen weitergenutzt werden. Für die Sanierung bzw. den Umbau der Verkehrsflächen wurde durch den für Tiefbau zuständigen Fachbereich des Bezirksamtes Neukölln, als Träger der Straßenbaulast ein eigenständiges Planungsverfahren durchgeführt. Da sich dieses innerhalb des baulichen Bestandes bewegt, fand kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

###### 1.1.2 Standort des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im alten Dorfkern des Ortsteils Britz. Im Nordosten grenzt unmittelbar der Gutspark mit dem Schloss Britz an. Der Park ist in der Denkmalliste von Berlin als Gartendenkmal eingetragen, das Schloss als Baudenkmal. Südlich an den Geltungsbereich grenzen das Gelände der Alfred-Nobel-Realschule sowie des Albert-Einstein-Gymnasiums. Westlich davon schließen sich Grünflächen sowie Sportanlagen an. An der Straße Alt-Britz grenzen südlich des Gutshofs sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite Wohnbaugrundstücke an, die überwiegend mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut sind.

###### 1.1.3 Art des geplanten Vorhabens

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sollen planungsrechtlich vorwiegend als Sondergebiet gesichert werden. Die bauliche Entwicklung geschieht dabei weitestgehend innerhalb des vorhandenen, denkmalgeschützten Bestandes. Als bauliche Erweiterung wurde eine Freilichtbühne umgesetzt. Die vorhandenen Freiflächen werden erhalten und sollen als Grün- und Weideflächen genutzt werden. Im östlichen Teil werden die vorhandenen Straßenflächen umgebaut und teilweise erweitert. Die dazwischen liegenden Grünflächen werden gesichert.



1.1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Da auf dem Gelände umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen stattgefunden haben (Rückbau von 4.100 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche), die bisher vorhandenen Gärtnergebäude beseitigt wurden und das Kulturzentrum weitgehend im baulichen Bestand entwickelt wird, wird der Versiegelungsgrad durch die Planung insgesamt nicht erhöht.

Aufgrund der Versiegelung durch Gebäude mit Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und der teilversiegelten Platzgestaltung nach historischem Vorbild wird eine GRZ von maximal 0,5 im SO nicht überschritten.

Gebäudenutzungen im SO:		bebaubare Grundfläche in m <sup>2</sup>	Geschosse	Geschossfläche in m <sup>2</sup> *	(teil-) versiegelte Flächen
Hühnerstall	A	150	I	150	
Musikschule	A	340	I	340	
Musikschule	A	220	II	440	
Musikschule	A	110	III	330	
Museum, Veranstaltungsraum	A	850	II	1700	
Anbau	B	70	I	70	
Gewächshaus	C	240	I	240	
Kulturstall	A	1110	II	2220	
Kulturstall	A	115	III	345	
Freilichtbühne	B	480	I	480	
Remise	B	70	I	70	
Kuh-/Schafstall	B	180	I	180	
Pferdestall	B	185	I	185	
<b>SO gesamt 30.910 m<sup>2</sup></b>		<b>4.120</b>		<b>6.750</b>	
GRZ		rund 0,13			
GFZ		rund 0,21			
Wege, Plätze, Zufahrten					ca. 8.800 m <sup>2</sup>
Behindertenstellplätze in Teilfläche G					276 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Parkplatz					5.087 m <sup>2</sup>

\* Werte gerundet

A = Gebäude im Bestand vorhanden (Stand vor Aufstellungsbeschluss)

B = Gebäude nach Aufstellungsbeschluss des B-Planverfahrens 8-34 entstanden

C = Baufläche im Bebauungsplan enthalten, noch keine Bebauung

### 1.1.5 Darstellung der Festsetzungen

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet gem. § 11 BauNVO;
- Maß der baulichen Nutzung: I bis III Vollgeschosse, Baukörperfestsetzung;
- Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen;
- Nicht überbaubare Freiflächen innerhalb des Sondergebietes;
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für die Parchimer Allee, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-;
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“;
- Flächen zum Erhalt der historischen Vorgarten- und Hofbepflanzungen;
- Flächen zum Anpflanzen und weitere Grünfestsetzungen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen dabei insbesondere das in § 1 Abs.4, Nr.1. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG, in der Fassung vom 3.11.2008) genannte Ziel der Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern. Diese vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren und deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes dauerhaft zu sichern in Verbindung mit §1 Abs. 6, Freiräume im besiedelten Bereich zu erhalten und dort wo sie nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind, neu zu schaffen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die Lage in Schutzgebieten nicht betroffen von im Bundesanzeiger § 7 Abs. 1 Nr. 6 und Nr. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete; von Naturschutzgebiete gemäß § 23; von Nationalparks gemäß § 24 des von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.

## Boden

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Schaffung von neuen Freiflächen, die Sicherung einer niedrigen Baudichte im städtischen Randbereich sowie durch die Sicherung der Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt den in § 1a BauGB genannten Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden sowie die Ziele des Bundes-Bodenschutzgesetzes, nach dem eine nachhaltige Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen sei, insbesondere als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt.

## Wasser

Der Bebauungsplan ist nicht betroffen von Wasserschutzgebieten gemäß § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 19.8.2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008, des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes.

## Emissionen

Zu erwartende Lärmemissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 17.11.2010 untersucht. Dieses wurde auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728), vom Hochbauamt beauftragt.

## Landschaft

Die bestehende Grünverbindung wird i. S. des Gesetzes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (GrünanlG) erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Im Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 20.02.2004 (ABl. Nr. 16, S. 1440 v. 02.04.2004), wird das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich mit landschafts- oder siedlungsraumtypischen Grün- und Freiflächen bzw. Vegetationsbestand und mit prägenden oder gliedernden Grün- und Freiflächen klassifiziert.

Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Teilpläne Naturhaushalt/Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich für den Geltungsbereich u. a. folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt und Entwicklung der Grün- und Freiflächen aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit,

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegründung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Freiräume.

Das Plangebiet wird durch die Darstellungen des Landschaftsprogramms in Hinblick auf die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie durch die Darstellung und Signatur „FFH-Gebiet“ und „Naturpark“ nicht berührt.

Die Regelungen der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.1.1982 (GVBl. S. 250, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl. S. 558) stellen sicher, dass der Verlust geschützter Bäume bei Fällung im Rahmen der Baumaßnahmen entsprechend vollständig kompensiert wird. Danach sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden geschützt. Für mehrstämmige Bäume gilt dieser Schutz bereits ab einem Stammumfang von 50 cm, wenn wenigstens ein Stamm diesen Umfang erreicht. Die Bäume auf der Weide werden zusätzlich vor den Weidetieren durch Zäune geschützt.

Daher sind negative Auswirkungen aufgrund der vollständigen Kompensation nicht zu erwarten.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestand**

#### Schutzgut Mensch

Wohnnutzung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden, grenzt jedoch an der Straße Alt-Britz westlich und südwestlich an. Da durch die Nutzungen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft entstehen können, wurde im Rahmen dieses Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 17.11.2010) durchgeführt. Dabei wurden Berechnungen zur Schallbelastung an umliegenden Immissionsorten durchgeführt. Diese befinden sich an den nächstgelegenen sensiblen Wohnnutzungen, welche vorwiegend westlich und südlich sowie weiter entfernt östlich des Gutshofgeländes liegen. Unmittelbar östlich sowie nordöstlich an das Gelände des Bebauungsplans grenzen mehrere Schulstandorte (Albert-Einstein-Oberschule, Alfred-Nobel-Schule sowie Fritz-Karsen-Schule) sowie eine Kindertagesstätte an. Da die geräuschintensiven Nutzungen (insbesondere Freilichtbühne) auf dem Gelände des Bebauungsplan jedoch im Wesentlichen außerhalb der Nutzungszeit von Schulen und Kindertagesstätten stattfindet, wurde eine gesonderte schalltechnische Betrachtung dieser Immissionsorte nicht

erforderlich. Lediglich ein Immissionsort wurde an einer Internatsnutzung auf einem Schulgrundstück im Südosten des Plangebietes verortet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die größten Geräuschemissionen vom Betrieb der Freilichtbühne ausgehen. Neben der Freilichtbühne sind der Biergarten sowie die weiteren Veranstaltungsräume (u. a. „Kulturstall“) weitere Lärmquellen. Hinzu kommt Verkehrslärm durch an- und abreisende Besucher.

Die Schalltechnische Berechnung geht von einer Betriebszeit der Freilichtbühne zwischen 17.00 und 22.00 Uhr an dem Standort in südöstlicher Verlängerung der Bauflucht des Kulturstalls aus. Für den Kulturstall wird ein Betrieb auch in den Nachtstunden (22.00-6.00 Uhr) angenommen. Dies ist unproblematisch, da hier durch die Gebäudefassade selbst Lärm abgeschirmt wird. Ebenso verhält es sich mit dem Veranstaltungsraum. Die weiteren Nutzungen (Museum, Musikschule) sind zu kritischen Zeiten nicht in Betrieb. Weitere Freiluftnutzungen, wie ein Biergarten und sich vor dem Veranstaltungsraum aufhaltende Personen sind berücksichtigt. Ebenso wird Verkehrslärm durch abreisende Besucher zur Nachtzeit am Parkplatz an der Fulhamer Allee berücksichtigt.

Im Ergebnis wird durch die Schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 an den umliegenden Immissionsorten selbst bei einem Worst-Case-Szenario (alle Lärmquellen emittieren gleichzeitig/volle Auslastung der Nutzungen) nicht überschritten werden. Dabei handelt es sich sowohl um Grenz-Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A)/45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete, als auch Grenz-/Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A)/40 dB(A) nachts für Reine Wohngebiete. Somit sind durch die Nutzung innerhalb dieser Rahmenbedingungen keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Des Weiteren werden durch die AV LImSchG Regelungen getroffen, wie mit störenden Veranstaltungen umzugehen ist. Demzufolge ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen vor jeder Veranstaltung eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Somit ist ausgeschlossen, dass es durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu unzumutbaren Geräuschbelastungen in der Nachbarschaft kommt. Auch Änderungen der Nutzungsdauer über die zur Zeit der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung vorgesehenen Betriebszeiten hinausgehen, können so über die AV LImSchG Berlin - Veranstaltungen- reguliert werden. So ist sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Eine vor Inkrafttreten der AV LImSchG -Veranstaltungen- durch den Gutachter vorgesehene und im Plan bislang verankerte Geräuschkontingentierung kann dementsprechend entfallen.

#### Erholungsfunktion:

Die Flächen im Plangebiet besitzen in Verbindung mit den angrenzenden und umliegenden vernetzten Grün- und Erholungsflächen eine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion.

#### Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist im östlichen Teil kaum versiegelt. Durch die ungestörte Lage, abseits von Straßen und menschlichen Nutzungen, ist die Funktion als Lebensraum für Tiere hochwertig.

#### Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist im östlichen Teil kaum versiegelt. Durch die ungestörte Lage, abseits von Straßen und menschlichen Nutzungen, ist die Funktion als Lebensraum für Pflanzen hochwertig.

#### Schutzgut Boden

Im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Böden ist gering bis hoch, die Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt: ist ebenfalls mittel bis hoch, die Puffer- und Filterfunktion der Böden ist mittel bis hoch.

Aktuelle Erkenntnisse über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen (aus dem Bodenbelastungskataster) im Plangebiet liegen nicht vor.

Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen laut Umweltatlas für das Plangebiet bewerten die Fläche als Vorranggebiet 3. Die Kategorie Vorranggebiet 3 bedeutet, dass ein Nettoverlust an besonders schutzwürdigem Boden vermieden werden soll. Aufgrund der Erhaltung des Bestandes ist zukünftig keine Veränderung für den Boden zu erwarten.

Die Verkehrsfläche, Straße und Parkplatz besteht bereits, der vom Tiefbauamt umgesetzte Umbau für die Neugestaltung des Parkplatzes berücksichtigt ausreichend die unversiegelte Flächen, insbesondere durch den Erhalt der Grünfläche im Straßenland sowie die Verwendung von Ökopflaster im Bereich der Stellplätze. Des Weiteren wurde ein Kunststoffrasengitter zur Befestigung des Bodens im inneren Bereich der Wendekurve eingebaut, wo im Rahmen des Volksfests „Britzer Baumblüte“ Fahrgeschäfte und Buden aufgebaut werden.

Die Bewertung bezieht sich auf den unversiegelten Boden und ist im Falle von möglichen Eingriffen in den Boden durch Planungen und Bauvorhaben für Handlungsempfehlungen und Hinweise zu verwenden. Dies ist hier nicht erforderlich.

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 15 bis 30 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist auf Grund der vorhandenen Böden gering eingestuft.

### Schutzgut Luft / Klima

Im Geltungsbereich besteht nur eine geringe bioklimatische Belastung. Das Gebiet besitzt daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung; Austauschbarrieren und weitere Verdichtung sind zu vermeiden.

### Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist vor allem durch das historische Gebäudeensemble in Verbindung mit dem angrenzenden Schloss und dem Gutspark geprägt. Weiterhin ist das Landschaftsbild stark beeinflusst von den ausgedehnten Grün- und Freiflächen, die sich auch über die angrenzenden Sportanlagen hinweg erstrecken. Durch den Abriss der ehemaligen Gewächshausbebauung wurde das ursprüngliche Landschaftsbild zu großen Teilen wiederhergestellt.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Gesamtanlage des Schlosses Britz mit dem Gutspark und Gebäudeensemble des Gutshofes (Alt-Britz 73 und 81) mit dem Gutshaus aus dem Jahr 1706 ist unter der Denkmalnummer (OBJ-Dok-Nr.) 09060048,T in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen.

Der an den Geltungsbereich angrenzende Gutspark aus dem Jahr 1690 mit verschiedenen Umgestaltungen um 1840 und 1890 und Restaurierungsarbeiten von 1988 ist als Gartendenkmal mit der Nummer 09046173 eingetragen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 2.2.1 Zu erwartende Auswirkungen

Umweltmedium	Prognose	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustands
Menschen	+/0	Intensivierung der Erholungs- und Freizeitfunktion
Tiere und Pflanzen	0	Da die bauliche Entwicklung im Wesentlichen im Bestand erfolgt, im Vorfeld erhebliche Entsiegelungsmaßnahmen stattgefunden haben und die Freiflächen gesichert werden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
Boden	0	Keine Auswirkungen ableitbar, da im Wesentlichen der Bestand gesichert werden soll.
Wasser	0	Keine Auswirkungen ableitbar, da im Wesentlichen der Bestand gesichert werden soll.
Luft, Klima	0	Keine Auswirkungen ableitbar, da im Wesentlichen der Bestand gesichert werden soll.
Landschaft / Ortsbild	+/0	Da im Wesentlichen der Bestand gesichert und weiterentwickelt werden soll und störende Gebäude entfernt

		wurden, sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	+/0	Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Substanz, behutsame Ergänzung des baulichen Bestandes.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt überwiegend eine Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes durch Baukörperfestsetzungen. Neue bauliche Anlagen sollen nur in geringem Umfang entstehen und nur auf Flächen, die bisher durch die Bezirksgärtnerei ebenfalls baulich genutzt wurden. Hierdurch werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser weitestgehend vermieden bzw. minimiert.

Durch die Aufgabe der bisher vorhandenen Gärtnereinutzung und den Abriss der baulichen Anlagen wurde ein großer Teil des Geltungsbereichs bereits entsiegelt und für die zukünftigen Nutzungen freigemacht.

Im mittleren Teil des Geltungsbereichs wurden ebenfalls bereits Gebäude abgerissen und die durch die gärtnerische Nutzung verdichteten Böden rekultiviert. Die Neuanlage der Weideflächen hat hier bereits zu einer erheblichen Verbesserung sowohl für die Schutzgüter Boden und Grundwasser als auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild geführt.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten und werden dauerhaft gesichert. Der bestandsorientierte Umbau der Parchimer Allee ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens, sondern eine separate Straßenplanung des Trägers der Straßenbaulast, hier dem für Tiefbau zuständigen Fachbereich des Bezirksamts Neukölln. Die Einteilung weder der Straßenverkehrsfläche noch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind entsprechend dem Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 5 Gegenstand des Bebauungsplans.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach dem Auszug der Bezirksgärtnerei und den dadurch überwiegenden Leerstand der Gebäude musste das Bezirksamt schnell nach Lösungen suchen, um den innerhalb kurzer Zeit drohenden Vandalismus und Verfall der Gebäude zu verhindern.

Der Um- und Ausbau des denkmalgeschützten Gebäude- und Freiflächenensembles für kulturelle Einrichtungen stellt dabei eine adäquate Nutzung der Bausubstanz dar. Die geplante Zusammenarbeit mit dem privaten Museum für Tierkunde, das bereits die Voliere im Gutshof betreibt und die Unterbringung von alten, seltenen Nutztierassen, die in früheren Zeiten den Hof bewohnt haben, auf den Weideflächen hinter dem „Ochsenstall“ plant, ergänzt diese



Nutzungen auch im Freiraum, so dass das Orts- und Landschaftsbild in Anlehnung an die historische Situation aufgegriffen wird. Gleichzeitig ist so die dauerhafte Unterhaltung der Flächen gesichert.

Alternative Planungsmöglichkeiten werden vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Im rückwärtigen Bereich soll der Kulturstandort an die Parchimer Allee angeschlossen werden. Da hier bereits eine Parkplatzanlage vorhanden ist, ist der Umbau innerhalb des Bestandes für den Besucherverkehr sinnvoll, da die Flächen hierdurch effektiver genutzt werden und noch neue Stellplätze entstehen können.

Alternative Planungsmöglichkeit wäre, die Flächen unverändert zu belassen. Dies würde aber dazu führen, die erforderlichen Stellplätze im denkmalgeschützten Bereich oder im Freiraum errichten zu müssen, was ungleich negativere Auswirkungen hätte.

Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen auf Grund der vorhandenen Bestandssituation nicht in Betracht.

### **3           Zusätzliche Angaben**

#### **3.1           Verwendete technische Verfahren**

Für die Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Unterlagen verwendet:

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Mai 1987,

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987,

6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 ,

DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Dezember 2006,

Sächsische Freizeitlärmstudie, Handlungsleitfaden zur Prognose und Beurteilung von Geräuschbelastungen durch Veranstaltungen und Freizeitanlagen, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Herausgeber), 3/2006,

Parkplatzlärmstudie, Bayrisches Landesamt für Umwelt, 6. Auflage, 8/2007,

DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 10-1999.

#### **3.2           Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

Mit dem Bebauungsplan 8-31 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Übrigen gibt es hinsichtlich des gesetzlich vorgeschriebenen Monitorings derzeit noch keine hinreichenden Erfahrungen. Ziel und Gegenstand des Monitoring ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u. a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

## **4 Zusammenfassung**

### **4.1 Derzeitiger Umweltzustand**

Der Umweltzustand des Plangebiets stellt sich nach Beseitigung der ehemaligen Gärtnereinutzung und teilweisen Anlage der Weideflächen als relativ naturnahe Fläche innerhalb des Stadtgefüges dar. Die bebauten Teile entsprechen der historischen Situation, so dass auch das Ortsbild als wenig beeinträchtigt angesehen werden kann.

### **4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Die Planung sichert im Wesentlichen den Bestand, so dass auf die Umweltmedien keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind. Durch die erfolgten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Planung ist eine Verbesserung der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig gesichert werden wird.

### **4.3 Fazit**

Durch den Bebauungsplan 8-31 ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen und damit keine nennenswerten Verschlechterungen des Umweltzustands.

## **IV Weitere Auswirkungen des Bebauungsplanes**

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

#### **Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist:**

Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind in der Haushalts- und Investitionsplanung des Bezirks berücksichtigt.

Auf Grund der Übertragung der einzelnen Nutzungen an private Träger und Betreiber trägt der Bebauungsplan zumindest langfristig zu einer erheblichen Kostenreduzierung bei.

Beim Ausbau der Parkplatzanlage am Ende der Parchimer Allee traf das Straßenausbaubeitragsgesetz zur Anwendung. Das Tiefbauamt traf im Rahmen der Behördenbeteiligung die Aussage, dass entsprechend der gesetzlichen Grundlage des Straßenausbaubeitragsgesetzes für die Anlieger keine Straßenausbaubeiträge entstehen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz ist im Übrigen zwischenzeitlich entfallen.

#### **Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist:** Keine

Bedenken zu Dinglichen Grundstücksgeschäften (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) und Haushaltswirtschaftlichen Aspekten (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat) von der Senatsverwaltung für Finanzen liegen nicht vor.

## **V Verfahren**

### a) Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurden mit Schreiben vom 13.06.2008 über die beabsichtigte Planung informiert.

Die Rückäußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgten mit Schreiben I B 17 vom 17.07.2008. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben GL 8.1 vom 25.06.2008 ihre Planungsabsicht, Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

### b) Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans 8-31 wurde mit BA-Beschluss vom 09. September 2008 (Vorlage Nr.137/08) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt. Es ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 26.9.2008 auf Seite 2276.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 6. Oktober 2008 bis einschließlich 17. Oktober 2008 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 16.12.2008 vom Bezirksamt beschlossen (Vorlage Nr. 187/08).

### e) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden 13 TÖB, 9 Senatsverwaltungen sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln mit Schreiben vom 30.09.2008 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes, insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB (Belange des Umweltschutzes), aufgefordert.

### f) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Einholung der Stellungnahmen von 34 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.2.2011. Sie wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

g) Erste Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplan 8-31 vom 4.2.2011 lag gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.2.2011 bis einschließlich 28.3.2011 öffentlich aus.

Sie wurde parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich. Die Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 18.2.2011 auf den Seiten 277 und 278. Die Veröffentlichung in der Presse erfolgte am 25.2.2011 in der Berliner Morgenpost.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes durch die Beanstandungen im Zuge des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AG BauGB (s. Pkt V k) wurde festgestellt, dass die Bekanntmachung fehlerhaft und dadurch der Verfahrensschritt ungültig ist.

h) BA-Beschluss

Der BA-Beschluss (Vorlage Nr. 64/11) vom 5.4.2011 erfolgte zu der Auswertung eines Teilergebnisses nach der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf 8-31, mit dem Ergebnis, dass für das beantragte Vorhaben einer Freilichtbühne die „Planreife“ gemäß § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt und der vorliegende Bauantrag entsprechend beurteilt werden kann.

i) BVV-Beschluss

Am 03.05.2011 hat das Bezirksamt gemäß Vorlage Nr. 69/11 beschlossen, den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan und gleichzeitig das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit am 25.05.2011 beschlossen (Drucksache: 1825/XVIII).

Nach dem BVV-Beschluss ist der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B zur Rechtskontrolle anzuzeigen.

k) Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 8-31 wurde mit Schreiben vom 08.07.2011 gem. § 6 Abs. 4 BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 07.09.2011 beanstandet. Dabei wurde insbesondere auf die Festsetzungen zum Umgang mit Schallimmissionen Bezug ge-

nommen. Weitere Beanstandungen wurden zum Denkmalschutz sowie zu den geplanten Nebeneinrichtungen und baulichen Anlagen geltend gemacht.

Dies führte im Ergebnis zu Änderungen in der Planzeichnung und der Begründung (siehe Kap. II 3.4.5). Es entfielen dabei u. a. Teilflächen in der Planzeichnung, die mit der Geltungsbereichsgrenze übereinstimmten. Außerdem liegen in der Zwischenzeit nicht nur unwesentliche Änderungen der Plangrundlage des Bebauungsplans 8-31 vor. Da die Lesbarkeit bei Anfertigung eines Deckblattes nicht bzw. nur stark eingeschränkt gegeben ist, wurde ein neues Plandokument angefertigt.

Auf Grund formaler Mängel bei der Veröffentlichung der erstmaligen Öffentlichkeitsbeteiligung (s. Pkt. V g) erfolgt eine Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB. Hintergrund ist, dass der Bekanntmachungstext der zwischen dem 28.02.2011 und 28.03.2011 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung formale Mängel aufweist und dieser Beteiligungsschritt daher ohnehin wiederholt werden muss. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung von 2011 geäußerten Hinweise und Bedenken sind im Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Planung eingeflossen.

l) Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die eingeschränkte Einholung der Stellungnahmen von 5 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2014. Sie wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

m) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 2 BauGB

Der Bebauungsplan 8-31 vom 15.09.2014 lag gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 10.12.2014 öffentlich aus.

Sie wurde parallel zur eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 05.11.2014. Die Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin erfolgte am 31.10.2014 auf den Seiten 2043 und 2044. Die Veröffentlichung in der Presse erfolgte am 07.11.2014 im Tagesspiegel.

n) BVV-Beschluss

Am 14.04.2015 hat das Bezirksamt gemäß Vorlage Nr. 51/15 beschlossen, den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten. Der Bebauungsplan wurde am 10.06.2015 gem. Drucksache 1292/XIX ohne Änderungen durch die BVV Neukölln beschlossen.

o) Erneute Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde am 15.06.2015 gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt. Mit Schreiben – SenStadtUm II C 35 – vom 17.08.2015 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 8-31 beanstandungsfrei ist und folglich als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

## **VI Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 05.10.2015

Bezirksamt Neukölln

Stadtentwicklungsamt

Blesing

Bezirksstadtrat

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>2</b>
2.1	Bestand	2
2.1.1	Stadräumliche Einordnung, Funktion des Gebiets	2
2.1.2	Historische Entwicklung, Realnutzung, Bestand, Eigentumsverhältnisse, Altlasten	3
2.1.3	Erschließung	3
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2.1	Regional- und Landesplanung	4
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.2.3	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	4
2.2.4	Stadtentwicklungsplan Verkehr Planung 2025	5
2.2.5	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.2.6	Geltendes Planungsrecht	5
2.2.7	Straßen- und Baufluchtlinien	6
2.2.8	Denkmalschutz	6
<b>II</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Intention der Planung</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>9</b>
3.1	Beschreibung des Planinhalts	9
3.2	Eingriff / Ausgleich	9
3.2.1	Ermittlung	9
3.3	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
3.3.1	Art der Nutzung	10
3.3.2	Maß der Nutzung	12
3.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.4	Grünfestsetzungen	13
3.3.5	Festsetzungen zu Verkehrsflächen	14
3.3.6	Sonstige Festsetzungen	14
3.3.7	Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	14
3.4	Abwägung von Stellungnahmen	15
3.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	15
3.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	15
3.4.3	Erste Beteiligung der Öffentlichkeit	16
3.4.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)	24

3.4.5	Erste Rechtsprüfung	33
3.4.6	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	39
3.4.7	Beteiligung der Öffentlichkeit	43
3.4.8	Rechtsprüfung	50
<b>III</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>56</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>56</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	56
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	58
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>60</b>
2.1	Bestand	60
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	63
2.2.1	Zu erwartende Auswirkungen	63
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	64
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>65</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren	65
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	65
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>66</b>
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	66
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	66
4.3	Fazit	66
<b>IV</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>67</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>67</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>68</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>72</b>
	<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>73</b>
	<b>ANLAGE 1 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>75</b>

## Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

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

Zulässig sind:

- Kulturelle Einrichtungen, darunter
  - Veranstaltungsräume und eine
  - Freilichtbühne mit höchstens 350 Zuschauerplätzen,
- Bildungseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für Vereine
- Weideflächen
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die mit den Hauptnutzungen verbunden sind

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit Behinderungen innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche.

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

2. Im Sonstigen Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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

3. Auf den Flächen A, B und C mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der historische Eindruck erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4. Die Flächen D und E mit Bindungen zum Anpflanzen sind dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> sind ein großkroniger Baum sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Parkplatz- ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. 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.

7. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundfläche festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)