

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b4 – 6144 / 8-4 / III-08

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**zum Bebauungsplan 8-4
vom 3.01.2003**

mit dem Deckblatt vom 20.01.2004 sowie

mit dem Deckblatt 2 vom 26.07.2005

für die Grundstücke Neuköllnische Allee 6/14 und Grenzallee 20
im Bezirk Neukölln

Inhalt	Seite
1 Planungsgegenstand.....	4
1.1 Planerische Vorgeschichte	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	4
1.3 Plangebiet.....	5
1.4 Bestand.....	5
1.4.1 Umgebung.....	5
1.4.2 Erschließung.....	5
1.4.3 Nutzung / Bebauung	6
1.4.4 Eigentumsverhältnisse.....	7
1.4.5 Stadtbild / Landschaft	7
1.5 Planerische Ausgangssituation.....	8
1.5.1 Flächennutzungsplan.....	8
1.5.2 Bereichsentwicklungsplanung	9
1.5.3 Baunutzungsplan	9
1.5.4 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne	9
1.5.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich	9
1.5.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe.....	10
1.5.7 Bodenbelastungskataster	10
1.5.8 Landschaftsprogramm	10
1.5.9 Landschaftsplan.....	10
2 Planinhalt.....	11
2.1 Intention des Planes	11
2.2 Wesentlicher Planinhalt	11
2.2.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.3 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen	13
2.3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
2.3.2 Belange des Verkehrs	14
2.3.3 Sonstige Festsetzungen	15
2.5 Abwägung von Stellungnahmen	15
2.5.1 Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Resonanz der Bürger und Ergebnis	15
2.5.2 Auswertung / Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)	16
2.5.3 Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB, Resonanz der Bürger und Ergebnis	16
2.5.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung.....	18
2.5.4.1 Sonstige Änderungen	18
2.5.4.2 Weiteres Verfahren	18
2.5.5 Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.3 BauGB, Resonanz der Bürger.....	18
2.5.6 Ergebnis der erneuten Öffentlichen Auslegung	19
2.5.7 Ergebnis der Rechtskontrolle	19
2.5.8 Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.3 BauGB, Resonanz der Bürger.....	20
2.5.9 Ergebnis der erneuten Öffentlichen Auslegung	21
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes	21

3.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	21
3.1.1.	Eingriffsregelung gem. § 8 BNatschG und § 1a BauGB	21
3.1.2.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	21
3.2	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	22
3.3	Haushaltsrechtliche Auswirkungen	22
3.4	Personalwirtschaftliche Auswirkungen.....	22
4	Verfahren.....	22
4.1	Mitteilung der Planungsabsicht	22
4.2	Bezirksamtsbeschluss	22
4.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23
4.4	Veränderungssperre	23
4.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	23
4.6	Öffentliche Auslegung.....	23
4.6.1	Verwaltungsgerichtsverfahren	24
4.6.2	weiteres Verfahren	24
4.7	Erneute Öffentliche Auslegung	24
	Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde der Bebauungsplan der BVV zum Beschluss vorgelegt. Der Beschluss erfolgte am 8. Dezember 2004....	24
4.8	Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs.4 AGBauGB.....	24
4.9	Erneute Öffentliche Auslegung	25
	Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens wird der Bebauungsplan erneut der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt.	25
4.10	Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs.4 AGBauGB	25
4.11	Festsetzung.....	25
5	Rechtsgrundlagen	26

Anlagen
Textliche Festsetzungen

1 Planungsgegenstand

1.1 Planerische Vorgeschichte

Am 24. August 2000 verkaufte die Bundesrepublik Deutschland das Grundstück Neuköllnische Allee 6 an einen privaten Eigentümer.

Der Eigentümer stellte einen Bauantrag beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Neukölln (BWA) für eine Baugenehmigung auf dem Grundstück Neuköllnische Allee 6. Unabhängig von dem Baugenehmigungsantrag stellte er einen Antrag beim Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) für eine Lagergenehmigung für pyrotechnische Gegenstände innerhalb des Bunkers.

Die Baugenehmigung wurde mit dem Schreiben vom 7. März 2001 versagt. Der Eigentümer der Neuköllnischen Allee ging daraufhin in den Widerspruch. Am 25. August 2003 beschloss das Bezirksamt Neukölln von Berlin und der Eigentümer einen Vergleich, in welchem das Bezirksamt die Lagerung von Chemikalien bis zum 31. November 2004 duldete und der Eigentümer seine eingereichten Klagen zurücknimmt.

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin erteilte dem Eigentümer eine Lagergenehmigung. Der Bunker kann als Lagerstätte für pyrotechnische Gegenstände der Lagergruppe 1.4 in 17 Räumen mit insgesamt je max. 100kg Nettoexplosivmasse genutzt werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist u. a. die vorhandene Schulungseinrichtung auf dem Grundstück Neuköllnische Allee 10, in der sich täglich zweihundert behinderte Personen sowie ca. 50 Betreuer aufhalten. Die Schüler genießen aufgrund ihrer Behinderung einen besonderen Schutzanspruch, da im Falle einer Gefahrensituation Rettungsmaßnahmen (z.B. eine Evakuierung des Gebäudes) wesentlich schwieriger sind und länger dauern. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass die in unmittelbarer Umgebung ausgeübten Nutzungen besonderen Anforderungen hinsichtlich der Gefahrenpotenziale unterworfen sein müssen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes resultiert aus der Schutzbedürftigkeit der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gemeinbedarfseinrichtung. Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherung dieser bestehenden Ausbildungseinrichtung des Internationalen Bundes.

Der Entwurf zum Bebauungsplan 8-4 sieht demnach vor, die Schulungseinrichtung auf dem Grundstück Neuköllnische Allee 10 als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen und die Nutzung der benachbarten Grundstücke als Gewerbegebiet durch textliche Festsetzungen soweit einzuschränken, dass Gefährdungspotenziale weiter als gewöhnlich reduziert werden.

Derzeit gilt für diesen Bereich der Baunutzungsplan, der Reines Arbeitsgebiet für dieses Gebiet ausweist und somit die Ausbildungsstätte gefährdende Nutzungen zulässt. Um diesen Konflikt zu beseitigen, muss der Bebauungsplan das Gebiet städtebaulich neu ordnen.

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neukölln zwischen Neuköllnischer Allee und Grenzallee. Es wird im Norden von der Neuköllnischen Allee, im Osten durch die Kolonie Sommerfreude, im Süden von der Grenzallee und im Westen durch die Gleise der Industriebahn-Gesellschaft mbH (IGB) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Neuköllnische Allee 6, 10 und 14 sowie das Grundstück Grenzallee 20. Die Neuköllnische Allee und die Grenzallee werden vor den Grundstücken bis zur Straßenachse in den Geltungsbereich eingeschlossen.

Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 22.353 m². Davon entfallen 19.123 m² auf die Gesamtfläche der Grundstücke und ca. 3.230 m² auf die Straßenfläche.

1.4 Bestand

1.4.1 Umgebung

Das Plangebiet gehört zu einem großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet südlich des S-Bahnringes. Es erstreckt sich beiderseits der Grenzallee. Im Bereich der Sonnenallee zeichnet sich eine neue Entwicklung ab. Hier ist die Erweiterung des Hotelstandortes (B-Planverfahren XIV-245ba-1) und ein Nahversorgungszentrum (B-Planverfahren XIV-182) geplant. Die Bereiche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind überwiegend gewerblich genutzt.

Westlich an das Plangebiet grenzen die Gleise der Industriebahngesellschaft an. Östlich liegt die Kleingartenkolonie Sommerfreude. Die Entwicklung dieser Fläche ist aufgrund des geplanten Bundesautobahnbaus (siehe Erschließung) noch ungeklärt und wurde daher nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen. Südlich und nördlich des Plangebietes befinden sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie z.B. Zementwerk für Transportbeton, Handel für Autozubehör, Glaserei, Reisebusunternehmen.

Insgesamt ist bei der Entwicklung des näheren Planungsraumes eine starke Tendenz zu einem Gebiet mit überwiegend störungsarmen Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistungsgewerbe zu verzeichnen.

1.4.2 Erschließung

Derzeit wird das Gebiet großräumlich über die Lahnstraße/Neuköllnische Allee und die Grenzallee erschlossen. Die Grenzallee ist im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die geplante Trasse der Bundesautobahn-Verlängerung (BAB A100) verläuft nach derzeitigem Planungsstand in Tunnellage auf dem Nachbargrundstück der Kolonie Sommerfreude. Eine Anschlussstelle ist im Bereich der Sonnenallee geplant. Der genaue Trassenverlauf steht erst nach Beendigung des Planfeststellungsverfahrens, das für diesen Abschnitt noch nicht begonnen wurde, fest (siehe auch unter Pkt. 2.3.2).

Westlich des Plangebietes befinden sich Gleise der Industriebahngesellschaft und der Neuköllner Schifffahrtskanal mit dem Ober- und Unterhafen.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch verschiedene öffentliche Verkehrsmittel erschlossen:

Buslinien: Neuköllnische Allee, Linien 170 und 377

- Grenzallee, Linien 170, 177, 377
- S-Bahn: S-Bhf. Sonnenallee: S4
- S-Bhf. Köllnische Heide: S45, S46, S86

Mit den S-Bahnhöfen ist das Plangebiet sowohl an den Innenstadtring als auch an Schönfeld und Königs-Wusterhausen angeschlossen. Weiterhin ist es über die Bus - Ringlinie 377 an den S- und U-Bahnhof Neukölln (U7) angebunden. Die Buslinie 170 führt nach Steglitz und die Linie 177 nach Marienfelde.

1.4.3 Nutzung / Bebauung

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Die Grundstücke sind nur gering ausgenutzt. Derzeit weist das Gebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,22 auf.

Auf dem Grundstück **Neuköllnische Allee 6** (770m²) befindet sich ein Bunker, der zur Lagerung von pyrotechnischen Gegenständen benutzt wird (siehe Punkt 1.1). Der Bunker liegt überwiegend unter der Erdoberfläche, die beiden Eingänge liegen zur Neuköllnischen Allee. Eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Lager- und Werkstattgebäudes mit Betriebswohnung wurde erteilt, mit dem Bau wurde begonnen.

Auf dem daneben liegenden Grundstück, **Neuköllnische Allee 10** (3.894 m²) befindet sich eine Schulungsstätte des Internationalen Bundes für Sozialarbeit (Jugendsozialwerk e.V.). Diese Einrichtung wird täglich von ca. 200 überwiegend jugendlichen, behinderten Teilnehmern sowie ca. 50 Mitarbeitern / Betreuern genutzt.

Das ehemalige Fabrikgebäude eines Weinhandels wurde Ende der 1970er Jahre vom Internationalen Bund für die Nutzung als Ausbildungsstätte gemietet. Später ist das Grundstück dann in das Eigentum des Landes Berlin übergegangen. Das L-förmige Gebäude liegt an der Straße nahe dem Bunker und erstreckt sich bis hinter das Bunkergrundstück. Es ist zweigeschossig. Die vorhandenen Räume werden als Unterrichts- und Werkräume genutzt.

Auf dem Grundstück **Neuköllnische Allee 14** (12.339 m²) wurde 1999 von der Post AG eine Paketzustellbasis errichtet. Das eingeschossige Gebäude liegt mittig im rückwärtigen Bereich des überwiegend versiegelten Grundstücks.

Das Grundstück **Grenzallee 20** (2.120 m²) wird von einem Autohandel genutzt. Im vorderen Bereich des Grundstücks steht ein kleines eingeschossiges Gebäude, vor dem sich eine Kiesfläche zum Ausstellen der Autos befindet.

1.4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Neuköllnische Allee 6 wurde von der Bundesrepublik Deutschland an einen Privateigentümer verkauft. Eigentümer des Grundstücks der Schulungseinrichtung (Neuköllnische Allee 10) ist das Land Berlin, dem ebenfalls das Grundstück Grenzallee 20 gehört. Das Grundstück Neuköllnische Allee 14 gehört der Post AG.

Die Straßenflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

1.4.5 Stadtbild / Landschaft

Stadtbild

Das Plangebiet weist keine prägenden Stadtstrukturen auf. Entlang der Straßen befinden sich keine stadtbildprägenden Raumkanten. Die Gebäude stehen in offener Bauweise teilweise zurückgesetzt auf den Grundstücken. Eine einheitliche Struktur ist nicht zu erkennen. Außer der Industriebahntrasse mit ihren angrenzenden Böschungen, die tiefer als das umliegende Gelände liegt, sind keine prägenden Strukturen vorhanden.

Vegetation / Landschaftsbild

Im Plangebiet selbst ist kaum noch natürliche Vegetation vorhanden. Die westlich an den Geltungsbereich anschließende Industriebahn liegt tiefer als das Plangebiet. Entlang der Bahntrasse befindet sich eine natürliche Vegetation in Form eines dichten Baum- und Strauchbewuchses.

Boden

Die vorhandenen Bodengesellschaften werden mit Syrosem, Regosol und Pararendzina im Umweltatlas aufgeführt. Es handelt sich um Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche auf Industrieflächen. Ein ursprünglicher Boden ist aufgrund von Abgrabungen, Aufschüttung, Verschmutzung und Versiegelung nicht mehr vorzufinden. Die Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad zwischen 85-100% auf.

Altlasten (Stellungnahme des Umweltamtes vom 20.08.01)

Auf dem flächenmäßig größten Grundstück Neuköllnische Allee 14 wurden 1998 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass über dem gesamten Gelände eine Auffüllungsschicht liegt, die hoch durch Schwermetalle und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet ist. Die Stärke der Auffüllungsschicht beträgt an der Neuköllnischen Allee rd. 2,5 m und steigt in Richtung Grenzallee auf 5,5 m. Im Rahmen von Baumaßnahmen erfolgte eine Teilsanierung, es wurden ca. 8.400 m³ Boden ausgehoben. Es

ist davon auszugehen, dass sich die Auffüllungsschicht auch auf die drei angrenzenden Grundstücke erstreckt. Auf dem Grundstück Grenzallee 20 muss zusätzlich noch mit nutzungsbedingten Bodenverunreinigungen durch einen Kfz-Betrieb gerechnet werden. Das Straßengelände der Straßen Neuköllnische Allee und Grenzallee ist im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 463 vermerkt. Es besteht der Verdacht auf belastete Ablagerungen (Bauschutt, Hausmüll, Industrieabfälle) im Straßenunterbau.

Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung bestandserhaltenden Charakter hat und es sich sowohl bei den vorhandenen als auch den zukünftig geplanten/zulässigen Nutzungen nicht um sensible Nutzungen handelt, sind weitere Maßnahmen hinsichtlich eventueller vorhandener Altlasten im Rahmen der Vorsorgeplanung durch den Bebauungsplan nicht erforderlich. Konflikte oder Gefährdungen bestehen weder für die vorhandenen noch für künftig zulässige Nutzungen.

Darüber hinaus werden im Fall von Neubauten konkrete Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Umweltamt veranlasst.

Die im Bodenbelastungskataster eingetragenen Flächen betreffen ausschließlich die öffentlichen Straßen und sind daher für den Bebauungsplan nicht relevant (siehe auch unter Punkt 1.5.7).

1.5 Planerische Ausgangssituation

1.5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin i.d.F. der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (Abl. S. 95) , zuletzt geändert am 14. April 2005 (Abl. S.1595) ist der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung „Gewerbegebiet“ des Bebauungsplanes 8-4 ist aus der Gewerblichen Baufläche des FNP entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz 1 / Regelfall).

Die geplante Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ ist ebenfalls nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 / Regelfall entwickelbar, da die Darstellungsschwelle des FNP grundsätzlich eine Fläche von mindestens 3 ha ist. Dies hat zur Folge, dass kleinere, eingelagerte, in der Regel vorhandene Nutzungen, die nicht der dargestellten Flächenkategorie entsprechen, dieser zunächst untergeordnet werden. Im Zuge der konkretisierenden Planung können dann andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind, wenn sie kleiner als 3 ha sind. Voraussetzung ist, dass die Zweckbestimmung der gesamten Fläche durch die Spezifizierungen nicht infrage gestellt wird.

Den Intentionen des Flächennutzungsplanes entsprechend, können auf bestehenden städtebaulichen Strukturen kleinere andere Baugebiete und andere Nutzungen entwickelt wer

den, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind und die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Der Entwicklungsgrundsatz 1 stellt klar, dass er auch auf Gemeinbedarfseinrichtungen anzuwenden ist. Damit ist die Entwicklung der Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ aus der FNP-Darstellung „Gewerbegebiet“ in diesem Einzelfall gegeben.

1.5.2 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1 (Arbeitsbericht-Fortschreibung 1989 mit dem Ergänzungsbericht zum Grenznahen Raum 1990) sieht im Nutzungskonzept Gewerbegebiet vor.

1.5.3 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan 1960 i.d.F. vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) weist das Plangebiet als reines Arbeitsgebiet der Baustufe 6 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,4 aus.

Im Planbereich befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien an der Neuköllnischen Allee und der Grenzallee.

1.5.4 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-B-21 (Aufstellungsbeschluss 26.08. 1986) sieht für das Plangebiet den Ausschluss großflächiger Einkaufszentren und Verbrauchermärkte vor.

Dieses Ziel wird durch den Bebauungsplanentwurf 8-4 übernommen, da großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nach §§ 8 und 11 Abs.3 BauNVO unzulässig sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-B-21 kann um die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 8-4 reduziert werden. Ein entsprechender Bauschluss ist in Vorbereitung.

1.5.5 Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Gebietes 23 - Grenzallee-Nord des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich¹. Als Profilierung für diesen Bereich sind Ernährung, Mikrosystemtechnik, Pharmazie/Kosmetik vorgesehen und die Zielgruppen für die Wirtschaftszweige sind verarbeitendes Gewerbe, Bauwesen, Logistik. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 8-4 stehen diesen Zielen nicht entgegen.

¹

Senatsbeschluss vom 07.09.2004 der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technik

1.5.6 Stadtentwicklungsplan Gewerbe

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Stadtentwicklungsplan Gewerbe² dargestellten Standortes 'Grenzallee', für den als Hauptnutzung Industriegebiet vorgesehen ist. Zur Flächenprofilierung werden Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Baubetriebe, Distributionsbetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe empfohlen. Ein städtebauliches Ziel ist der Ausschluss von nicht produktionsgeprägten Nutzungen.

1.5.7 Bodenbelastungskataster

Im Bodenbelastungskataster sind für den Geltungsbereich Altlastenverdachtsflächen für die Straßenflächen der Grenzallee und der Neuköllnischen Allee eingetragen. Diese weisen auf den Verdacht hin, dass belastete Ablagerungen wie Hausmüll, Bauschutt und Industrieabfall als Unterbau beim Straßenbau verwendet worden sein könnten. (siehe auch unter Pkt. 1.4.5)

1.5.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für Berlin LaPro 94 vom 23.06.1994 (ABl. 1994, S. 2331) stellt in seinen Teilprogrammen – Landschaftsbild / Biotop- und Artenschutz - für die Grundstücke im Planbereich einen „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dar.

Für diese Flächen werden u.a. die Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung , Dach- und Wandbegrünung
- Schutz, Pflege, und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhle, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten

genannt.

Die Grundstücke des Plangebietes liegen des Weiteren im Vorranggebiet Luftreinhaltung und innerhalb des Vorranggebietes Grundwasserschutz. Sie liegen jedoch nicht im Wasserschutzgebiet.

1.5.9 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanentwurfes.

²

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): "Stadtentwicklungsplan Gewerbe", Berlin 2000

2 Planinhalt

2.1 Intention des Planes

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und schafft die Möglichkeit, Sicherungsinstrumente wie die Zurückstellung von Baugesuchen gem. §15 BauGB und Veränderungssperren gem. §14 BauGB anzuwenden, um eine städtebauliche Fehlentwicklung, die nach dem geltenden Recht zulässig wäre, auszuschließen.

Für das Plangebiet sollen gebietsunverträgliche Nutzungen aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des bestehenden Bildungszentrums und der in der Umgebung befindlichen Wohnbauten ausgeschlossen werden.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

2.2.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan 8-4 sieht für die Grundstücke Neuköllnische Allee 6 und 14 sowie Grenzallee 20 für die Art der Nutzung die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) vor, das durch textliche Festsetzungen derart eingeschränkt wird, dass die benachbarte Schulungseinrichtung durch die gewerbliche Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Grundlage für den Bebauungsplan ist unter anderem die vorhandene Schulungseinrichtung auf dem Grundstück Neuköllnische Allee 10, in der sich täglich zweihundert behinderte Personen sowie ca. 50 Betreuer aufhalten. Die Schüler genießen aufgrund ihrer Behinderung einen besonderen Schutzanspruch, da im Falle einer Gefahrensituation Rettungsmaßnahmen (z.B. eine Evakuierung des Gebäudes) wesentlich schwieriger sind und länger dauern. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass die in unmittelbarer Umgebung ausgeübten Nutzungen besonderen Anforderungen hinsichtlich der Gefahrenpotenziale unterworfen sein müssen.

In der textlichen Festsetzung Nr.1 wird der Immissionsrichtwert auf 60 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) in der Nacht festgelegt.

Nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. 1998 S.503)) ist in Mischgebieten ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht zulässig.

Die in Gewerbegebieten generell zulässigen Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags würden dagegen geeignet sein, die Schulungseinrichtung in unzumutbarer Weise zu stören und müssen daher teilweise reduziert werden.

Die zu schützende Schulungseinrichtung wird tagsüber betrieben, deswegen soll am Tage der Schallwert für ein Mischgebiet festgesetzt werden. Nachts wird die Schulungseinrichtung nicht betrieben, somit ist eine Reduzierung des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) nachts

nicht erforderlich. Diese ist auch vertretbar, da in der näheren Umgebung keine weitere Wohnnutzung vorhanden ist, die geschützt werden müsste.

Das Grundstück Neuköllnische Allee 10 wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schulungsstätte- festgesetzt.

Das Maß der Nutzung des derzeit gültigen Planungsrechts soll im Wesentlichen beibehalten werden. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt mit der Möglichkeit auf drei Vollgeschosse aufzustoßen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit straßenseitigen Baugrenzen (flächenmäßige Ausweisung) an der Neuköllnischen Allee und der Grenzallee festgelegt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke soll nicht durch weitere Vorgaben eingeschränkt werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die im wesentlichen der offenen Bauweise entspricht, da auf den umliegenden Grundstücken überwiegend eine von der Straße zurückgesetzte offene Bauweise vorzufinden ist. Die Länge der Gebäude darf jedoch 50,0 m überschreiten, um ggf. gewerblich erforderliche Gebäudelängen nicht einzuschränken (**T.F. 3**).

Als zulässige Zahl der Vollgeschosse werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Eine höhere Vollgeschosshöhe ist aufgrund der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Bereiche nicht verträglich. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend ein- und zweigeschossig. Eine geringfügig höhere Bebauung ist jedoch beabsichtigt, um den extensiv genutzten Bereich zu verdichten. Der Boden soll nicht übermäßig durch einen hohen Versiegelungsgrad belastet werden. Für einige gewerbliche Nutzungen bietet sich auch der Geschossbau an, der durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen ermöglicht werden soll.

Die grundlegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Gewerbegebiet (GE)
- Einschränkung der zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schulungsstätte-
- Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,8 im Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 in der Gemeinbedarfsfläche
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (flächenmäßige Ausweisung)
- offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen
- drei zulässige Vollgeschosse.

2.3 Abwägung / Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan 8-4 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern und eine dem Allgemeinwohl entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Planungsziel ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage.

2.3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch den Ausschluss von wesentlich störenden Gewerbebetrieben wird den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Sorge getragen. Die langjährig im Plangebiet ansässige Ausbildungseinrichtung soll vor starken Immissionen sowie potenziellen Gefahren geschützt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-4 liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Daher wird die Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen getroffen (**textliche Festsetzung Nr.5**).

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sichergestellt.

Wenn Feuerungen für feste Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeloxidemission betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt.

Die **textliche Festsetzung Nr.5** wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (**textliche Festsetzung Nr.2**) wird festgesetzt, da es das stadtplanerische Ziel des Bezirkes Neukölln ist, diese an den Hauptgeschäftsstraßen Karl-Marx-Straße, Hermannstraße und Kottbusser Damm zu integrieren.

Diese Einrichtungen lassen sich zudem städtebaulich nicht in die vorhandene Umgebung einbinden und können darüber hinaus Nutzungskonflikte mit der benachbarten Schuleinrichtung verursachen.

Durch den Ausschluss von Tankstellen soll die Ansiedlung von Nutzungen, welche die in der Umgebung vorhandene und geplante Einrichtungen, insbesondere die Schulungseinrichtung, durch Emissionen stark stören können, unterbunden werden (**textliche Festsetzung Nr.2**). Tankstellen würden zudem aufgrund ihrer besonderen Form das städtebauliche Bild stören.

2.3.2 Belange des Verkehrs

Die Grenzallee und die Neuköllnische Allee sind stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, die auch vermehrt von Schwerlastverkehr befahren werden. Sie erschließen den östlichen Bereich des Industrie- und Gewerbebereiches.

Ausschlaggebend für das Plangebiet ist die Fertigstellung des Autobahndreiecks Neukölln an der Bergiusstraße. Dort entstand vorerst eine Abfahrt „Grenzallee“.

Dieses Autobahndreieck Neukölln verbindet den inzwischen fertiggestellten Autobahnabschnitt (bis Bergiusstraße) des Stadtringes (A 100) mit dem Neubau des Autobahnzubringers Dresden (A 113). Der Neubau der Autobahn A 113 schafft den Anschluss zwischen der Stadtautobahn A 100 und Berliner Ring A 10.

Eine spätere Ausbaustufe sieht die Verlängerung der Bundesautobahn bis zur Frankfurter Allee (Nordtangente) vor. Dafür soll die dann bestehende Abfahrt abgerissen und die Bundesautobahn (A 100) vom Autobahndreieck Neukölln in Tunnellage weitergeführt werden. Die geplante Trasse verläuft unterhalb der neu erstellten Bergiusstraße, der Grenzallee, der Kolonie Sommerfreude, der Neuköllnischen Allee bis zur Sonnenallee, wo eine neue Ausfahrt entstehen soll. Der detaillierte Trassenverlauf ab dem Dreieck Neukölln Richtung Norden steht erst bei Durchführung des Planfeststellungsverfahrens fest.

Im Rahmen des Bebauungsplanes XIV-24-1 (Gewerbezentrum Naumberger Straße / Lahnstraße) wurde ein Gutachten erstellt, welches das zukünftig induzierte Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der neuen Vorhaben ermittelt. Der Untersuchungsbereich des Gutachtens³ schließt das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-4 ein. Die Berechnungen der Verkehrsbelastung berücksichtigen die jeweiligen Ausbauphasen der Autobahn A 100 / A 113.

Verkehrsstärken (Grundlast) nach der Verlängerung A 100 bis Buschkrugallee + induzierter Verkehr (DTV – in Tsd.):

Neuköllnische Allee	11,7
Grenzallee	34

Verkehrsstärken (Grundlast) nach der Verlängerung A 100 / bis Bergiusstraße + induzierter Verkehr (DTV – in Tsd.):

Neuköllnische Allee	15,7
---------------------	------

³ Gesellschaft für Gesamtplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung (GRI): „Verkehrliche Erschließung des Gewerbecenters an der Lahnstraße/Naumberger Straße in Berlin-Neukölln und dessen verkehrliche Auswirkungen“, Januar 2000

Grenzallee	57
Verkehrsstärken (Grundlast) nach Endausbau A 100 / A 113 (ohne Anbindung Bergiusstraße) + induzierter Verkehr (DTV – in Tsd.):	
Neuköllnische Allee	11,7
Grenzallee	18

Nach dem Abschluss des Bundesautobahnbaus wird das Plangebiet stark entlastet, da die Verkehrsströme auf die Autobahn verlagert werden.

2.3.3 Sonstige Festsetzungen

Die Fassadenbegrünung, die für das Gewerbegebiet durch die **textliche Festsetzung Nr.4** geregelt wird, dient der Erhöhung des Vegetationsanteils im Bebauungsplanbereich und trägt damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Die Begrünungsfestsetzung dient darüber hinaus der besseren optischen Einbindung der im Gewerbegebiet üblichen großen Fassadenflächen in die Umgebung.

Durch die **textliche Festsetzung Nr.7** treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in §9 Abs.1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2.5 Abwägung von Stellungnahmen

2.5.1 Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Resonanz der Bürger und Ergebnis

Der Bebauungsplanentwurf 8-4 für die Grundstücke Neuköllnische Allee 6, 10, 14 und Grenzallee 20 in Berlin – Neukölln wurde vom 26. November 2001 bis einschließlich 07. Dezember 2001 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer A 358 ausgelegt und war von Montag bis Donnerstag von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Freitag von 8.00 Uhr bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten einzusehen. Die Veröffentlichung in der Presse fand am 23. November 2001 stand.

Resonanz der Bürger

Zwei Bürger ließen sich die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erklären. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Ergebnis

Aufgrund der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Änderungen oder Ergänzungen des Planes erforderlich. Das Grundstück Neuköllnische Allee 10 wurde im Rahmen der weiteren Überarbeitung des Planes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung -Schulungsstätte- festgesetzt. Weitere Änderungen für den Bebauungsplan wurden nicht getroffen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde mit der BA-Vorlage Nr.23/02 vom 12. Februar 2002 beschlossen.

Die Deutsche Telekom teilte in einem Schreiben vom 4. März 2002 mit, dass sich in dem Geltungsbereich Leitungen befinden. Da die Leitungen im Straßenland liegen oder es Hausanschlüsse sind, ist die Eintragung von Leitungsrechten nicht erforderlich.

2.5.2 Auswertung / Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB)

15 TöB, 10 Senatsverwaltungen sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben Stapl b4-6144/8-4/I-06 vom 22. April 2002 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanes aufgefordert. Die Frist zur Rückäußerungen wurde auf den 27. Mai 2002 festgelegt. In der Auswertung und Abwägung nach §1 Abs.6 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich bis zum 21. Juni 2002 eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Die Anregungen und Hinweise, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. Ämter des BA Neukölln eingegangen sind wurden berücksichtigt und führten zu folgenden Änderung des Bebauungsplanes:

1. Konkretisierung der alten textliche Festsetzung Nr.1
2. Erhöhung der Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) auf 50 dB(A) in der Nacht (T.F.1)
3. Streichung der Dachbegrünung (T.F. 5 alt)

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf die textliche Festsetzung Nr.1 (alt) und auf die Immissionswerte (Stellungnahmen vom Umweltamt, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, LAGetSi, Deutsche Post und Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung). Das ausführliche Auswertungsergebnis ist dem Vermerk Stapl b4 vom 3. September 2002 zu entnehmen.

2.5.3 Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB, Resonanz der Bürger und Ergebnis

Durchführung der Öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplansplan 8-4 -Neuköllnische Allee / Grenzallee- für die Grundstücke Neuköllnische Allee 6, 10, 14 und Grenzallee 20 im Bezirk Neukölln wurde in der Zeit vom 3. Februar 2003 bis einschließlich 3. März 2003 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 24. Januar 2003 in der Presse und im Amtsblatt auf den Seiten 211 und 212.

Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit dem Schreiben Stapl b4-6144/8-4/II-06 vom 14.01.2003 von der Öffentlichen Auslegung informiert.

Auswertung der Öffentlichen Auslegung

Im Zeitraum der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informierten sich acht Bürger über die geplanten Festsetzungen.

Schriftliche Stellungnahmen erfolgten von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B sowie von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen. Des weiteren äußerten sich noch zwei Privatpersonen schriftlich sowie der Eigentümer des Grundstückes Neuköllnische Allee 6.

Während die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –VII B16- darauf hinwies, dass sie keine Einwände gegen die Planung geltend machte, wurden von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen und dem Eigentümer der Neuköllnischen Allee 6 diverse Einwände gegen die Planung geltend gemacht. Sie wiesen darauf hin, dass der Eigentümer des Grundstückes Neuköllnische Allee 6 auf dieses Grundstück wirtschaftlich angewiesen sei. Aus wirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, einen Kompromiss mit dem Eigentümer zu finden, der dem ihm eine wirtschaftliche Perspektive einzuräume.

In der Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung wurde darauf hingewiesen, dass der Eigentümer eine dauerhafte Lagergenehmigung vom LAGetSi erhalten habe, so dass der Bunker als Lagerstätte für pyrotechnische Gegenstände der Lagergruppe 1.4 genutzt werden kann. Des Weiteren wurde vom Verwaltungsgericht ein Vergleich vorgeschlagen, der von beide Parteien akzeptiert wurde. Nach diesem Vergleich duldet das Bezirksamt die Lagerung von Chemikalien bis zum 31. November 2004. Des weiteren nimmt der Eigentümer seine Klage beim Verwaltungsgericht (Versagung des Bauantrages) zurück. Die vorgebrachten Anregungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen (u.a. Ruin des Betriebes) sind aufgrund dieser Einigung nicht mehr relevant.

Anregungen, innerhalb des Bebauungsplanes eine Gewässerreinigungslehrwerkstatt sowie einen Skaterpark einzurichten, wurden von zwei Bürgern vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen sind nicht Bebauungsplan-relevant.

Die Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen fand durch den Beschluss der BVV vom 8. Dezember 2004 statt.

2.5.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Durch die vorgebrachten Anregungen in der öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

2.5.4.1 Sonstige Änderungen

Der Ausschnitt des Flächennutzungsplanes wurde gestrichen, da dieser nicht mehr zwingend erforderlich ist.

2.5.4.2 Weiteres Verfahren

Die Änderungen wurden in die Begründung eingearbeitet. Der Plan erhielt das Deckblatt vom 20. Januar 2004. Aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr.1 (alt) wurde eine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich. Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zu dieser Änderung gegeben.

2.5.5 Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.3 BauGB, Resonanz der Bürger

Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan 8-4 -Neuköllnische Allee / Grenzallee- für die Grundstücke Neuköllnische Allee 6, 10, 14 und Grenzallee 20 im Bezirk Neukölln wurde in der Zeit vom 1. März 2004 bis einschließlich 15. März 2004 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27. Februar 2004 in der Presse und im Amtsblatt auf der Seite 716.

Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit dem Schreiben Stapl b4 vom 6. Februar 2004 von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Auswertung der erneuten Öffentlichen Auslegung

Im Zeitraum der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes informierten sich 4 Bürger über die geplanten Festsetzungen.

Eine schriftliche Stellungnahme erfolgte von der Deutschen Post Bauen GmbH in der sie erneut darum bat, dass die zulässigen Schallschutzwerte eines Gewerbegebiet bestehen bleiben. In der Auswertung zur Trägerbeteiligung wurde der Erhöhung der Schalleistungen in der Nacht auf 50 dB(A) bereits Folge getragen. Die zu schützende Schulungseinrichtung wird nur tagsüber betrieben, des weiteren ist auch keine Wohnnutzung, die geschützt werden müsste, in der näheren Umgebung vorhanden. Die entsprechende Änderung der textlichen Festsetzung Nr.1 ist in der Begründung zum Bebauungsplan zur erneuten Öffentlichen Auslegung berücksichtigt, auf dem Plan jedoch versehentlich nicht eingetragen worden. Auf

grund der vorgebrachten Anregung der Deutschen Post Bauen GmbH wurde diese Änderung nachträglich redaktionell aufgenommen.

2.5.6 Ergebnis der erneuten Öffentlichen Auslegung

Die textliche Festsetzung Nr.1 wurde redaktionell auf dem Bebauungsplanentwurf 8-4 geändert. Eine Wiederholung der Öffentlichen Auslegung war nicht erforderlich.

2.5.7 Ergebnis der Rechtskontrolle

Durch das Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18. April 2005 wurde dem Bezirksamt das Ergebnis der Rechtskontrolle mitgeteilt. Die Beanstandungen wurden durch die Überarbeitung der Begründung und des Planes berücksichtigt.

A Beanstandungen:

Das mit der textlichen Festsetzung Nr.1 (alt) beabsichtigte Verbot der Verwendung bestimmter Gefahrenstoffe ist einer planungsrechtlichen Regelung nicht zugänglich (kein bodenrechtlicher Bezug). Auch der damit einhergehende mittelbare Ausschluss bestimmter Gewerbebetriebe ist damit nicht möglich, weil diese keine bestimmte Art der Nutzung im Sinne von §1 Nr.9 BauNVO sind. Ausweislich der Begründung unter 2.2.1 ist diese Regelung jedoch wesentlicher Abwägungsbestandteil der Planung (Schutz der Schulungseinrichtung). Damit liegt eine Abwägungsfehleinschätzung vor.

Die textliche Festsetzung Nr.1 sollte eine Gefährdung von störenden Produktionsbetrieben sowie das Verwenden von Gefahrstoffen (gemäß §19 Abs.2 Nr.1-3 ChemG) zu gewerblichen Zwecken verhindern. Dies ist rechtlich nicht festsetzbar. Im Bebauungsplan können nur bodenbezogene Festsetzung getroffen werden, welches hier nicht der Fall ist. Die textliche Festsetzung Nr.1 wurde deswegen gestrichen.

Die Intention des Planes (Schutz der Schulungseinrichtung) bleibt bestehen, da das Gewerbegebiet weiterhin durch textliche Festsetzung eingeschränkt wird, z.B. Reduzierung der Lärmemissionen.

Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.3 BauGB(1998) wird durchgeführt. Es bestimmt werden, dass nur zu den geänderten Teilen Anregungen vorgebracht werden können.

Die mit der ehemaligen textlichen Festsetzung Nr.1 verfolgte Absicht, eine Störung oder Gefährdung der Schulungsstätte durch Betriebe, die Gefahrstoffe zu gewerblichen Zwecken verwenden, zu verhindern, wird aus begründetem Anlass (beantragtes Chemikalienlager auf dem Grundstück Neuköllnische Allee 6) weiterhin aufrecht erhalten. Bei entsprechenden Anträgen wird über deren Zulässigkeit im Rahmen der einschlägigen Verfahren und Beurteilung nach dem Chemikaliengesetz (ChemG) bzw. der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) entschieden.

B Hinweise

1. Die Unterlagen sind gemäß des §7 AGBauGB um eine Stellungnahme zu ergänzen, aus der hervorgeht, inwieweit dringende Gesamtinteressen Berlins im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden.

Als dringende Gesamtinteressen wurden in der Mitteilung der Planungsabsicht der Neuköllner Schifffahrtskanal, die Grenzallee und die Neuköllnische Allee als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsstufe II und die Gleisanlagen der IGB genannt.

Der Neuköllner Schifffahrtskanal -Unterhafen- sowie die Gleisanlagen der IGB sind von der Planung nicht betroffen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Teile der Grenzallee und Neuköllnischen Allee liegen im Bebauungsplan. Dieser setzt hier Straßenverkehrsfläche fest. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

So werden zwar Gesamtinteressen teilweise berührt, aber durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2. Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20. Juli 2004 und dem Gesetz vom 18. Dezember 2004 haben sich Änderungen in der Rechtsverordnung ergeben.

Der Text der Rechtsverordnung wird aktualisiert.

3. Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren.

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Fazit:

Durch das Ergebnis der Rechtskontrolle ergaben sich Änderungen des Planes und der Begründung.

Es wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 gestrichen.

Für die geänderten Festsetzungen wurde das Deckblatt 2 vom 26. Juli 2005 angelegt.

Der BVV wird der Plan erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

2.5.8 Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs.3 BauGB, Resonanz der Bürger

Durchführung der erneuten Öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan 8-4 -Neuköllnische Allee / Grenzallee- für die Grundstücke Neuköllnische Allee 6/14 und Grenzallee 20 im Bezirk Neukölln wurde in der Zeit vom 22. August 2005 bis einschließlich 2. September 2005 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 19. August 2005 in der Presse

und im Amtsblatt auf der Seite 2952. Die von der Planung betroffenen Abteilungen und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind wurden mit Schreiben Stapl b4 vom 10. August 2005 von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert.

Aufgrund eines Formfehler bei der erneuten öffentlichen Auslegung, wurde diese vom 12. September 2005 bis einschließlich 26. September 2005 wiederholt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 2. September 2005 auf der Seite 3391.

Auswertung der erneuten Öffentlichen Auslegung

Im Zeitraum der Auslegungen des Bebauungsplanentwurfes informierten sich vier Bürger über die geplanten Festsetzungen. Schriftliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

2.5.9 Ergebnis der erneuten Öffentlichen Auslegung

Änderungen für den Bebauungsplan 8-4 ergaben sich nicht. Der Bebauungsplan wird erneut der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt und danach zur Rechtskontrolle eingereicht.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Da durch den Bebauungsplanentwurf 8-4 die bestehenden Nutzungen erhalten und über die bisherige Zulässigkeit hinausgehende Eingriffe vermieden werden, können keine neuen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

3.1.1. Eingriffsregelung gem. § 8 BNatschG und § 1a BauGB

Es erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-4 kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatschG. Grundlage für die Eingriffsregelung ist das derzeit geltende Planungsrecht. Die derzeit mögliche Ausnutzung der Grundstücke aufgrund des Baunutzungsplans wird nicht erweitert. Daher sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB keine Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erforderlich.

3.1.2. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine Zulässigkeit von in der Anlage 1 des UVPG aufgeführten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind somit nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß §2a BauGB muss nicht erstellt werden.

3.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der Standort der ansässigen Betriebe gesichert. Es werden die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten. Aufgrund des notwendigen Schutzes der Schulungseinrichtung auf dem Nachbargrundstück müssen die einschränken- den Festsetzungen durch den Eigentümer im Interesse der Sicherheit der Allgemeinheit (Be- sucher der Schulungseinrichtung und in der Umgebung befindliche Wohngebäude) hingen- nommen werden.

3.3 Haushaltsrechtliche Auswirkungen

keine

3.4 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

4 Verfahren

4.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -ID- und die gemeinsame Landesplanung –GL 8- sind mit Schreiben vom 4. Juli 2001 über die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-4 infor- miert worden.

Die Gemeinsame Landesplanung –GL 8- hat sich mit Schreiben vom 11.07.2001 zustim- mend zum Bebauungsplan 8-4 geäußert. Der Entwurf des Bebauungsplanes 8-4 unterstützt die Grundsätze aus §14 Abs. 1 und §34 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm.

Mit Schreiben vom 09.08.2001 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (ebenfalls po- sitiv) mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach §7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durch- geführt wird, da dringende Gesamtinteressen Berlins (überbezirkliche Verkehrsplanungen; Neuköllner Schiffahrtskanal – Unterhafen, die Grenzallee und Neuköllnische Allee als über- geordnete Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe II, Gleisanlagen der Indust- riebahngesellschaft Berlin mbH (IGB)) berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

4.2 Bezirksamtsbeschluss

Der Bebauungsplan 8-4 ist durch den BA-Beschluss Nr. 116/01 vom 10. Juli 2001 eingeleitet worden.

Der BA-Beschluss wurde am 27. Juli 2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 auf der Seite 3351 bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Planung und Wirtschaft der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in seiner Sitzung am 11.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes zustimmend zur Kenntnis genommen.

4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 26. November 2001 bis einschließlich 07. Dezember 2001 im Rathaus Neukölln -Fachbereich Stadtplanung- statt. Es wurde der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:1.000 sowie die Begründung zur Aufstellung ausgelegt und den Bürgern zur Beteiligung an der Bauleitplanung vorgestellt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Bezirksamt am 12. Februar 2002 (Vorlage Nr. 23/02) beschlossen.

4.4 Veränderungssperre

Die Veränderungssperre 8-4/15 für das Grundstück Neuköllnische Allee 6 wurde mit dem BA-Beschluss Nr. 11/02 vom 8. Januar 2002 sowie dem BVV-Beschluss Nr. 45 / XVII vom 23. Januar 2002 beschlossen. Sie trat am 03. März 2002 (GVBl. Nr.7 vom 02. März 2002 S. 88) in Kraft. Die Veränderungssperre ist mit dem BA-Beschluss Nr.17/04 vom 10. Februar 2004 sowie dem BVV-Beschluss Nr.826/ XVII vom 25. Februar 2004 um ein Jahr bis zum 3. März 2005 verlängert worden. Durch den am 25. Juli 2003 beschlossenen Vergleich wurde eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre nicht erforderlich.

4.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte gemäß §4 BauGB und §6 AGBauGB in der Zeit vom 22. April 2002 bis 27. Mai 2002. In der Auswertung und Abwägung nach §1 Abs.6 BauGB wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen bis 21. Juni 2002 berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Vermerkes Stapl b4-6144/8-4/I-04 vom 3. September 2002 mit dem Schreiben 24. September 2002 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-4 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

4.6 Öffentliche Auslegung

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 8-4 fand in der Zeit vom 3. Februar 2003 bis einschließlich 3. März 2003 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, statt und wurde am 24. Januar 2003 im Amtsblatt für Berlin auf den Seiten 211 und 212 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen bekannt gemacht.

Die Träger öffentliche Belange wurden mit dem Schreiben vom 14. Januar von der Öffentlichen Auslegung informiert.

Durch die vorgebrachten Anregungen in der Öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

4.6.1 Verwaltungsgerichtsverfahren

Durch den am 25. August 2003 vor dem Verwaltungsgerichts geschlossenen Vergleich zwischen dem Bezirksamt und dem Eigentümer der Neuköllnischen Allee 6 ergaben sich Änderungen für den Bebauungsplan.

Die textliche Festsetzung Nr.1 (alt) wurde aufgrund dieses Beschlusses erweitert. Das Lagern von pyrotechnischen Gegenständen der Lagergruppe 1.4 in 17 Räumen mit insgesamt je 100 kg Nettoexplosivmasse wird zugelassen.

4.6.2 weiteres Verfahren

Die Änderungen wurden in die Begründung eingearbeitet. Der Plan erhielt das Deckblatt vom 20. Januar 2004. Aufgrund der Änderung der textlichen Festsetzung Nr.1 (alt) wurde eine erneute Öffentliche Auslegung erforderlich. Den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zu dieser Änderung gegeben.

4.7 Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 8-4 fand in der Zeit vom 1. März 2004 bis einschließlich 15. März 2004 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, statt und wurde am 27. Februar 2004 im Amtsblatt für Berlin auf der Seite 716 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 6. Februar 2004 von der erneuten Öffentlichen Auslegung informiert.

Durch die vorgebrachten Anregungen in der erneuten Öffentlichen Auslegung ergaben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.

Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens wurde der Bebauungsplan der BVV zum Beschluss vorgelegt. Der Beschluss erfolgte am 8. Dezember 2004.

4.8 Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Nach Rücksendung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Schreiben II C 22 vom 18. April 2005) nach Durchführung der Rechtskontrolle gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der Plan aufgrund der vorgebrachten Beanstandungen und Hinweise in einem Punkt geändert sowie die Begründung auf den neuesten Stand gebracht und für die erneute Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.3 BauGB (1998) vorbereitet.

Das Bebauungsplanverfahren wird – in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB – nach altem Recht (BauGB 1998) durchgeführt.

4.9 Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 8-4 fand in der Zeit vom 12. September 2005 bis einschließlich 26. September 2005 im Rathaus Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, statt und wurde am 19. August 2005 im Amtsblatt für Berlin auf der Seite 3391 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 10. August 2005 von der erneuten Öffentlichen Auslegung informiert.

Änderungen für den Bebauungsplan ergaben sich keine.

Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens wird der Bebauungsplan erneut der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt.

4.10 Anzeigeverfahren gemäß §6 Abs.4 AGBauGB

Der Bebauungsplan 8-4 wurde mit Schreiben vom 22. Februar 2006 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut angezeigt.

Mit Schreiben vom 4. April 2006 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Ergebnis der Rechtskontrolle mit, das der Bebauungsplan 8-4 beanstandungsfrei sei und festgesetzt werden könne.

4.11 Festsetzung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am unter der Beschluss-Nr./06 die Festsetzung des Bebauungsplanes 8-4 beschlossen.

Die Rechtsverordnung vom wurde am im Gesetz und Verordnungsblatt auf der Seite bekannt gemacht.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818, 1824);

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß §233 Abs.1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BauGB 1998) abgeschlossen.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578); zuletzt geändert durch das dritte Gesetze vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin, den 7.04.2006

Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung