

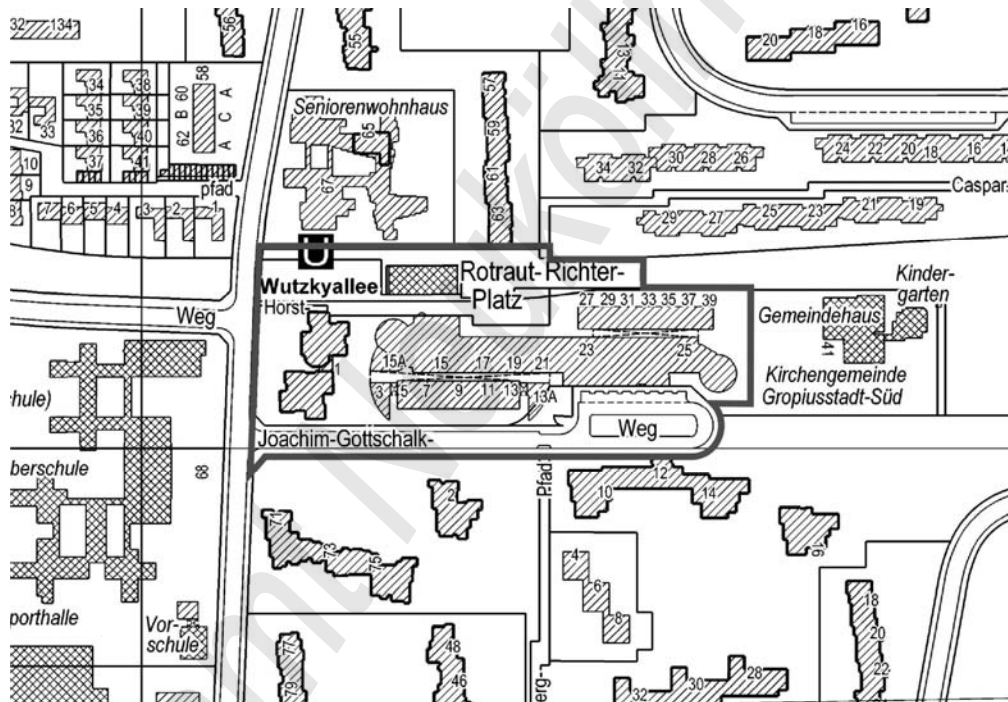
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan XIV-109b

(„Wutzkycenter“)



für die Grundstücke
Joachim-Gottschalk-Weg 1/39 und
des Eingangsgebäudes des U-Bahnhofs Wutzkyallee,
den Joachim-Gottschalk-Weg, den Rotraut-Richter-Platz
sowie einen Abschnitt des Horst-Caspar-Steigs

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

Bezirksamt Neukölln von Berlin

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gropiusstadt befindet sich in den letzten Jahren in einem Umbruch. Den geänderten Rahmenbedingungen, die von dem demographischen Wandel über eine veränderte Wohnungsnachfrage bis zu einem neuen Einkaufsverhalten reichen, muss Rechnung getragen werden.

Im Zentrum der Aufgaben steht der zukunftsweisende und nachhaltige Umbau der gesamten Großsiedlung, die trotz einer Vielzahl zufriedener Bewohner von zunehmenden Problemen belastet wird, und die in Gefahr ist, ihre Funktion als attraktiver Wohnstandort zu verlieren. Neben der notwendigen Aufwertung und Umstrukturierung der vorhandenen Wohnbebauung bildet der Umgang mit den entlang der U-Bahntrasse angeordneten Einzelhandelszentren einen Schwerpunkt der künftigen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund haben die Bezirksverordnetenversammlung (BV) und das Bezirksamt von Neukölln beschlossen, Maßnahmen zur Stärkung der wirtschaftlichen Potenziale der Ortsteilzentren zu ergreifen. Die Arbeitsergebnisse für die einzelnen Ortsteilzentren wurden am 1.11.2005 in einer gemeinsamen Sitzung der BVV-Ausschüsse für Hochbau und Bebauungspläne und für Wirtschaft vorgestellt. Für das Ortsteilzentrum Wutzkycenter wurden hierbei vier Varianten entwickelt, die von einer moderaten Erweiterung bis hin zu einem 1- bis 2-geschossigen Neubau unter teilweise Einbeziehung des degewo-Hochhauses reichen.

Im gegenwärtigen Zustand weist das Einkaufszentrum einige funktionale wie auch gestalterische Mängel auf. Diese Mängel machen eine Umgestaltung und Neugliederung sowie eine Verbesserung der internen und externen Erschließung erforderlich.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, da der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf XIV-109 nicht weitergeführt wurde. Dieser wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-109b geteilt und der Planinhalt geändert, da die Erweiterung des Einkaufszentrums nicht der beabsichtigten Festsetzung (Allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplans XIV-109 entsprach; eine Erweiterung des Wutzkycenters wäre hiermit nicht möglich gewesen. Des Weiteren erfolgt im Bebauungsplan die Inanspruchnahme von Straßenverkehrsflächen, die für eine Erweiterung des Wutzkycenters benötigt werden.

Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 weist für das Grundstück Joachim-Gottschalk-Weg 1/39 Baulandreserve aus. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung von 1958 und gilt als nicht übergeleitet.

Deshalb ist für den Umbau des Wutzkycenters die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung zu schaffen.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Historische Entwicklung

Im Süden Berlins wurde Ende der 1950er Jahren zur Bekämpfung des Wohnraummanagements nach dem zweiten Weltkrieg die Erweiterung von Wohnbauflächen ins Auge gefasst. Unter der Leitung von Walter Gropius sollte ein neuer Stadtteil mit der Prämisse „Licht, Luft und Sonne“ entstehen. Zunächst wurde der Stadtteil in Anlehnung an die benachbarte Hufeisensiedlung als Wohnsiedlung mit bis zu 5-geschossigen ovalen bzw. geschwun-

genen Baukörpern und mit dazwischen liegenden, überschaubaren Wohnvierteln und Einfamilienhaussiedlungen geplant.

Die Bebauung wurde zur Auflockerung in große Grünflächen eingebettet und sollte den Bewohnern Möglichkeiten der Naherholung bieten. Anfangs sollte die Möglichkeit der Erweiterung über die Stadtgrenzen Berlins hinaus offen gehalten werden. Mit dem Bau der Mauer im Jahre 1961 konnten diese Flächen allerdings nicht mehr in Anspruch genommen werden. So wurden durch Konzentration und Aufstockung deutlich mehr Wohneinheiten auf weniger Fläche konzentriert. Auch wurden die Flächen für Infrastruktureinrichtungen und öffentliche Einrichtungen für die erhöhte Einwohnerzahl angepasst und erweitert. Die zunächst großzügig geplanten Grünflächen mussten verkleinert werden. Bis heute ist das Gebiet von dieser verdichteten, zum Teil auch Hochhaus-Bebauung (sowohl Solitäre als auch Hochhauszeilen) geprägt.

1.2.2 Lage im Stadtraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-109b befindet sich im Ortsteil Gropiusstadt. Das Plangebiet, das ca. 300 m südlich der Fritz-Erler-Allee innerhalb des großen zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereichs Gropiusstadt-Süd liegt, umfasst den Bereich des Einkaufszentrums sowie des westlich benachbarten Wohnhochhauses.

1.2.3 Siedlungsanalyse

■ Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Joachim-Gottschalk-Weg 1/39 sowie eine Teilfläche des übergeordneten Grünzugs, der über der Trasse der U-Bahnlinie 7 verläuft, den Rotraut-Richter-Platz sowie Teilflächen des Horst-Caspar-Steigs. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,4 ha.

■ Nutzung / Bebauung im Plangebiet

Das Wutzkycenter hat die Funktion eines Ortsteilszentrums für die Großsiedlung Gropiusstadt-Süd. Es besteht aus einem 1- bis 3-geschossigen Gebäudekomplex, in dem sich neben den Läden für den Einzelhandel auch Gastronomie, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen (Seniorenfreizeitstätte) sowie insgesamt 332 Pkw-Stellplätze befinden. Derzeit umfasst das Wutzkycenter 18 Läden und 5 Arztpraxen mit einer Geschossfläche von insgesamt etwa 8.650 m². Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-109b betrug die Verkaufsfläche etwa 2.200 m²; durch den Auszug von Ladenmietern verringerte sich die Verkaufsfläche zwischenzeitlich auf ca. 1.500 m²¹.

Die Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sind im Erdgeschoss des Wutzkycenters als überdachte Ladenzeilen angeordnet und durch einen Mittelgang erschlossen. Die Zugänge zum Wutzkycenter sind offen gestaltet und dienen somit ebenfalls der Verbindung zwischen Rotraut-Richter-Platz und Horst-Caspar-Steig im Norden sowie zum Joachim-Gottschalk-Weg und Max-Pallenberg-Pfad im Süden.

Über den Ladengeschäften befinden sich im 1. und 2. OG Pkw-Stellplätze. Diese Parkgeschosse erstrecken sich über die gesamte Länge des Wutzkycenters; weitere Pkw-Stellplätze befinden sich im Untergeschoss. Die Erschließung der oberirdischen Parkgeschosse erfolgt über zwei Rampenspindeln, von denen sich die Auffahrt im Osten und die Abfahrt im Westen befinden. Die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen im Untergeschoss erfolgt über separate Rampen vom Joachim-Gottschalk-Weg aus.

Ein zweigeschossiger Gebäudeteil im Nordosten beheimatet im Untergeschoss eine Physiotherapie und im Obergeschoss Arztpraxen sowie weitere Neben- und Lagerflächen.

¹ BBE Unternehmensberatung GmbH, Geschäftsbereich Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung: „Die Neugestaltung des Wutzkycenters in Berlin-Neukölln, Untersuchung der Verträglichkeit erweiterter Angebotsflächen und Strukturen“, Berlin, Juli 2007, S. 6

Westlich des Wutzkycenters befindet sich an der Wutzkyallee ein bis zu 28-geschossiges Hochhaus, das vorwiegend der Wohnnutzung dient. In den unteren drei Geschossen befinden sich ergänzend zu den Nutzungen des Einkaufszentrums weitere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe.

■ Nutzung / Bebauung im Umfeld des Plangebiets

Das Einkaufszentrum Wutzkycenter ist vorwiegend von Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen umgeben. Dabei handelt es sich im Nordwesten um ein Seniorenwohnheim (1- bis 8-geschossig); direkt nördlich und nordöstlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung in Zeilenbauweise (9-geschossig im Norden und 3- bis 4-geschossig im Nordosten).

Östlich schließt sich das Gemeindezentrum der Evangelischen Kirchengemeinde Gropiusstadt-Süd mit Kindertagesstätte an (1- bis 2-geschossig).

Südlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung in Zeilenform (12- bis 17-geschossig) und in Form von Solitären (16- bis 17-geschossig).

Südwestlich des Plangebiets befinden sich Flächen mit Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter ein Kindergarten und eine Vorschule (1-geschossig), eine Grundschule (1- bis 2-geschossig), eine Oberschule (2- bis 3-geschossig) sowie mehrere Sporthallen (1- und 2-geschossig).

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Einfamilienhausgebiet mit eingeschossiger kleinteiliger Bebauung.

■ Erschließung

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich die Wutzkyallee. Es handelt sich um eine Wohnsammelstraße, die zusammen mit der Fritz-Erler-Allee die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zur Neuköllner Straße (B 179) sowie zur Johannisthaler Chaussee herstellt.

Die Erschließung des Wutzkycenters erfolgt über den Joachim-Gottschalk-Weg; dieser dient auch der Erschließung des östlich angrenzenden Gemeindezentrums.

Für Fußgänger und Radfahrer steht mit dem Horst-Caspar-Steig eine separat von den Straßen geführte Zuwegung zur Verfügung; hierüber erfolgt auch die Zufahrt der Marktfahrzeuge zum Wochenmarkt auf dem Rotraut-Richter-Platz.

Direkt am Einkaufszentrum befindet sich der U-Bahnhof Wutzkyallee (U-Bahnlinie 7) mit einem freistehenden, eingeschossigen Zugangsgebäude, über die der Anschluss des Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr hergestellt wird.

Im Joachim-Gottschalk-Weg sind Pkw-Stellplätze straßenbegleitend angeordnet. Weitere Stellplätze befinden sich am Ende des Joachim-Gottschalk-Wegs an der Wendeanlage.

■ Grün- und Freiflächen

Nördlich des Einkaufszentrums befindet sich eine übergeordnete Grünverbindung mit Verlauf in Ost-West-Richtung. Sie ist Teil des zentralen Grünzugs Britz-Buckow-Rudow, der oberhalb der Trasse der U-Bahnlinie 7 verläuft. Im Bereich des Plangebietes ist die Grünverbindung in ihrer Breite reduziert und umfasst hier lediglich eine Fuß- und Radwegverbindung, die größtenteils von Bäumen und Strauchpflanzungen begleitet wird (Horst-Caspar-Steig, Rotraut-Richter-Platz). Westlich angrenzend führt der parallel zum Friedrich-Kayßler-Weg verlaufende Grünzug Britz-Buckow-Rudow zum nahegelegenen Landschaftsschutzgebiet „Rudower Wäldchen“.

Im Bereich der Grünverbindung befindet sich (innerhalb des Plangebiets) an der Wutzkyallee ein Rosengarten. Dieser hat, durch einfassende berankte Gitter eine optisch abschirmende Wirkung, durch die die Wahrnehmbarkeit bzw. Sichtbarkeit der nördlich des Einkaufszentrums verlaufenden Zuwegung (Horst-Caspar-Steig) von der Wutzkyallee aus jedoch eingeschränkt wird.

Der Rotraut-Richter-Platz wurde in der ursprünglichen Planung als urbaner Platz angelegt. Er wirkt jedoch durch eine mangelnde Gestaltung zurzeit ungegliedert und bietet nur

eine geringe Aufenthaltsqualität. Diese wird durch das unerlaubte Befahren der Platzfläche und Abstellen von Kraftfahrzeugen zusätzlich beeinträchtigt. Die Gegebenheiten des Platzes sind in der Ausgangslage jedoch reizvoll und könnten durch eine Gliederung und durch eine ansprechende Gestaltung aufgewertet werden.

■ Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Joachim-Gottschalk-Weg 1/39 befindet sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft. Der Joachim-Gottschalk-Weg, der Horst-Caspar-Steig sowie der Rotraut-Richter-Platz befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Grundstück des U-Bahnhof-Eingangsgebäudes ist im Eigentum des Liegenschaftsfonds.

1.3 Planerische Ausgangssituation

■ Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP² stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) mit Einzelhandelskonzentration dar. Nördlich angrenzend ist eine übergeordnete Grünverbindung in symbolischer Breite sowie eine unterirdische U-Bahnverbindung mit Bahnhof dargestellt.

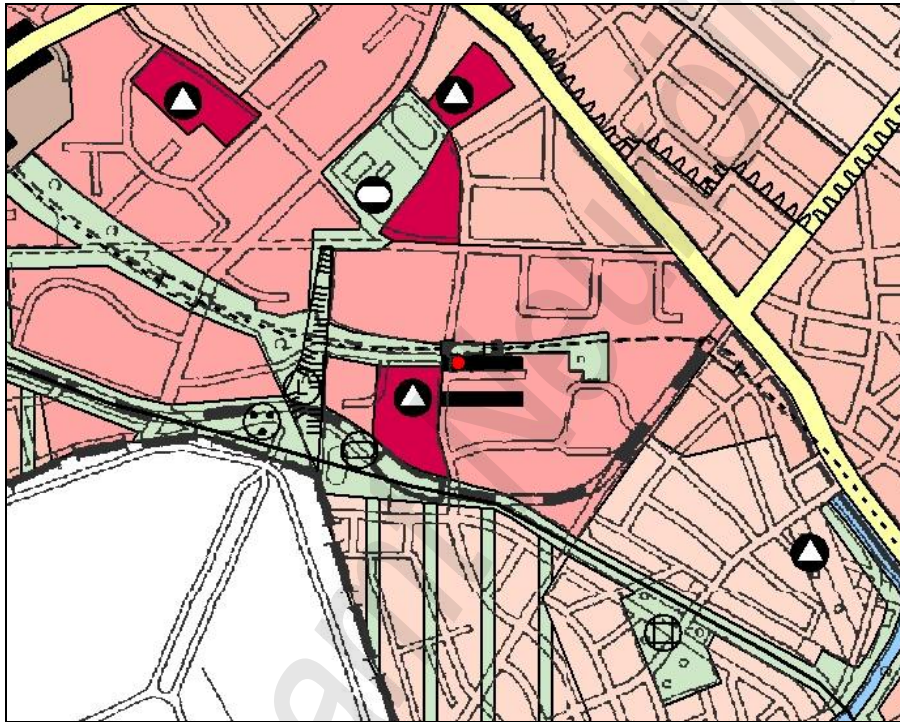


Abb. 1: Flächennutzungsplan Berlin

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als drei Hektar sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

² FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets für den westlichen Teil des Bebauungsplangebiets ist aus der Darstellung des FNP als Wohnbaufläche entwickelbar.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ resultiert aus der vorhandenen Funktion des Wutzkycenters als Ortsteilzentrum. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von 7.000 m² steht hierbei im Einklang mit dem Zentrengefüge des FNP als auch dem städtebaulichen Gefüge der Groß(wohn)siedlung Gropiusstadt-Süd.

Aus der Darstellung Wohnbaufläche W2 mit Einzelhandelskonzentration lässt sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum auf Grund der örtlichen Bedeutung sowie des eingeschränkten Umfangs gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 1³ im vorliegenden Einzelfall entwickeln.

Die Funktion der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung bleibt durch die Festsetzung öffentlich nutzbarer Verkehrsflächen sowie ergänzender Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung erhalten.

Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans XIV-109b aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gegeben.

■ Landschafts- und Artenschutzprogramm

Von den im Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94)⁴ und in der Ergänzung aus dem Jahre 2004 formulierten Entwicklungszielen und Maßnahmen sind insbesondere die folgenden von Bedeutung für das Plangebiet, das als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung klassifiziert ist und im Vorranggebiet Grundwasserschutz liegt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung; Berücksichtigung besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge; Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen in den Großsiedlungen;
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume; Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume; Entwicklung und Neuanlage von Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtung;
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegründung;
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung).

■ Stadtentwicklungspläne

Im Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1)⁵ aus dem Jahr 1999 sowie im Stadtentwicklungsplan Berlin 2020 ist der Standort als Ortsteilzentrum klassifiziert.

³ siehe "Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL – FNP)" vom 23.1.2001, hier: Abb. A, Anlage

⁴ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 29.07.1994, S. 2331. Die Aktualisierung des Landschafts-/ Artenschutzprogramms 2004 betrifft nur Teilbereiche, zu denen das Bebauungsplan-Gebiet nicht gehört.

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hrsg.): „Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel“, Berlin 1999

Im Stadtentwicklungsplan Berlin 2020⁶ ist für das Ortsteilzentrum Wutzkyallee eine Verkaufsfläche (VKF) von 2.000 m² im Bestand (2003) angegeben. Der Entwicklungskorridor bis zum Jahre 2020 liegt ebenfalls bei 2.000 m² VKF (Tabelle A1). In Tabelle A2 wird für das Ortsteilzentrum Wutzkyallee eine hohe Dringlichkeit und Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur genannt. Ohne Stützungsmaßnahmen besteht für das Ortsteilzentrum Wutzkyallee die Gefahr eines Funktionsverlustes. Daher gilt es, durch geeignete Maßnahmen eine Funktionalitätsverbesserung, sowie eine Vermeidung des Auseinanderbrechens des Zentrenbereichs und eine Verbesserung des Zentrenzusammenspiels zu erreichen.

■ Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel

Auf Grund der im Entwurf des Bezirksentwicklungsplans⁷ genannten Kriterien für die Standorteignung von großflächigem Einzelhandel, wie:

- geeignete Lage im Stadtraum zur Gewährleistung einer komplexen Versorgungssicherung,
- verträgliche Einbindung in die Siedlungsstruktur,
- Verbrauchernähe,
- gute Erreichbarkeit mit dem Auto und mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie
- ausreichende Flächengröße,

kann von einer guten Eignung des Standorts Wutzkycenter ausgegangen werden.

Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Neukölln⁸ empfiehlt für Ansiedlungen im Bereich eines Ortsteilzentrums sowohl kleinflächige (Verkaufsfläche bis 800 m²) als auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche über 800 m² bis 1.000 m²) mit zentrenrelevantem Kernsortiment. Weiterhin wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis 2.500 m² Verkaufsfläche empfohlen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sei bis 800 m² möglich. Die genannten Werte stellen in Hinblick auf eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur eine Grobbewertung dar und bedürfen im Einzelfall einer konkreten Wirkungsanalyse (siehe Punkt 1.4.1 - Verträglichkeitsgutachten S.10, Punkt 2.4.1 - Abwägung einzelner Festsetzungen - Belange der Wirtschaft, S.16).

Als vorrangiges Entwicklungsziel wird im Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel für das Wutzkycenter die Sicherung und Stärkung des Zentrums genannt, so dass die Versorgungsfunktion als Ortsteilzentrum wieder ausgefüllt werden kann. Als Handlungsempfehlungen werden hierbei genannt:

- Ausbau und Ergänzung des Waren- und Dienstleistungsangebots (insbesondere kurz- und mittelfristiger Bedarfsbereich),
- Etablierung von weiteren Magnetbetrieben (z. B. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte),
- städtebauliche und architektonische Attraktivierung des Umfelds,
- gestalterische Aufwertung der übrigen Eingangssituationen,
- Verbesserung der Außendarstellung des Zentrums zur Wutzkyallee,
- Beschilderung, Verbesserung der Anfahrbarkeit.

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Hrsg.): „Stadtentwicklungsplan Berlin 2020 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit“, Berlin April 2005

⁷ Bezirksamtsbeschluss vom 30.11.2004 (Diskussionsstand: November 2004)

⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes Neukölln von Berlin, Junker und Kruse, Dortmund – Entwurf, Stand November 2009

■ Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2 + 3 (Arbeitsbericht 1986) stellt im Nutzungskonzept die Grundstücke im Plangebiet als Wohngebiet (GFZ > 1,2) mit Konzentration von Läden und Stellplätzen sowie als öffentliche Grünfläche dar.

■ Bebauungsplanentwurf XIV-109

Der Entwurf zum Bebauungsplan XIV-109 sah für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer bestandsbezogenen reinen Baukörperausweisung (Joachim-Gottschalk-Weg 1/39, Eingangsgebäude U-Bahnhof), Straßenverkehrsfläche (Joachim-Gottschalk-Weg, Horst-Caspar-Steig, Rotraut-Richter-Platz) und Grünflächen (Teilflächen oberhalb der U-Bahnlinie 7) vor. Die nun beabsichtigte Erweiterung des Einkaufszentrums entspricht nicht der bis dahin beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 BauNVO und machte die Änderung der Planinhalte notwendig.

■ Baunutzungsplan⁹

Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan in Verbindung mit der Bauordnung 1958 weist für das Plangebiet Baulandreserven aus. Die Ausweisung entspricht keinem Baugebiet und gilt als nicht übergeleitet. Von daher ist hier insoweit § 34 BauGB maßgebend.

■ Bodenbelastungskataster

Im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird unter der laufenden Nr. 3163 eine Altlastenverdachtsfläche (ehem. Chemische Reinigung) aufgeführt.

⁹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

■ Umweltatlas

Wesentliche Darstellungen im Umweltatlas der Senatsverwaltung Berlin sind:

| | |
|---|---|
| Bodengesellschaften | Siedlungsfläche auf Geschiebemergel, zum Teil auf Aufschüttung, Pararendzina und Lockersyrosem und Regosol |
| Versiegelung | 71 – 80 % Versiegelung |
| Bodenarten Oberboden | Mittelsand |
| Unterboden | mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, mittel sandiger Lehm, Mittelsand |
| Wasserdurchlässigkeit | Wasserdurchlässigkeit sehr hoch, Filtervermögen gering |
| Geländehöhe | 40 – 45 m |
| Naturnähe des Bodens | sehr gering |
| Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation | gering |
| Grundwasserflurabstand | überwiegend im Plangebiet 10 - 20 m, im nordwestlichen Bereich des Plangebiets 20 - 40 m, gespanntes Grundwasser |
| Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers | gering |
| Geschützttheitsgrad des Grundwassers | geschützt |
| Klimafunktion im Plangebiet | mäßig in Einzelfällen bioklimatisch hoch belastet |
| Grünzüge angrenzend an das Plangebiet: | Kaltluftmassenstrom: mittel |
| Planungshinweise zum Stadtklima im Plangebiet | Siedlungsgebiet mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung |
| Planungshinweise zu den Grünzügen angrenzend an das Plangebiet | sehr hohe stadtklimatische Bedeutung |
| Vegetationstypen | Zierrasen dominierend (20-30%), Strauchpflanzungen meist mit Hackunkrautfluren (15-20%) sowie Baumbestände oft mit Rasen (5-10%) (mäßig versiegelte Zeilen-/ Großsiedlungen und Gemeinbedarfsflächen) |
| Wertvolle Flächen für Flora & Fauna in den Grünzügen angrenzend an das Plangebiet | wertvolle, gärtnerisch gepflegte Biotope |

1.4 Begleitende Gutachten

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Ausbaus des Wutzkycenter wurden Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels, zum Verkehrsaufkommen sowie zu den Schallemissionen erarbeitet. Diesen Gutachten wurden jeweils zwei Szenarien zugrunde gelegt:

- eine Variante mit maximal 5.000 m² Verkaufsfläche und
- eine Variante mit maximal 9.900 m² Verkaufsfläche.

Aufgrund der Ergebnisse der Gutachten wurde für das Bebauungsplanverfahren beschlossen, die maximale Größe der Verkaufsfläche im Wutzkycenter auf 7.000 m² zu begrenzen. Damit werden schädigende / beeinträchtigende Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung sowie die Einzelhandelssituation vermieden.

Diese Verkaufsflächenobergrenze von maximal 7.000 m² wurde ergänzend in die Schalltechnische Untersuchung aufgenommen.

1.4.1 Verträglichkeitsgutachten¹⁰

Im Verträglichkeitsgutachten wurden für den Bestand die Kaufkraft und das Nachfragevolumen im Einzugsgebiet untersucht. Das Gutachten stellt fest, dass die Größe der Verkaufsfläche pro Kopf äußerst gering und die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet sehr unterdurchschnittlich ist.

Durch einen Ausbau des Wutzkycenters (5.000 m² bzw. 9.900 m² Verkaufsfläche) ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Kaufkraft, die bisher aus dem Einzugsgebiet abfließe, werde zurück gewonnen,
- die Größe der Verkaufsfläche pro Kopf als auch die Kaufkraftbindung würden steigen, weiterhin seien diese Werte gering,
- die Kaufkraftbindung steige deutlich, bleibt jedoch unterdurchschnittlich,
- Umverteilungen von vorhandenen bzw. geplanten Ansiedlungen sind gering (unter 10% für 5.000 m² Verkaufsfläche, bis 13,6% bei 9.900 m² Verkaufsflächen),
- bei einem Ausbau auf 9.900 m² Verkaufsfläche wäre für das Nahversorgungszentrum am Zwickauer Damm sowie weitere Einzelstandorte an der Rudower Straße und der Fritz-Erler-Allee mit einer deutlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Das Gutachten empfiehlt, die Grundstruktur des Wutzkycenters mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinische und soziale Einrichtung beizubehalten; dabei solle der Schwerpunkt auf der Nahversorgung der im Umfeld Wohnenden liegen. Zur Sicherung der Verträglichkeit wurde die im Verträglichkeitsgutachten enthaltene Gliederung nach Branchen bzw. Warengruppen in den städtebaulichen Vertrag mit empfehlendem Charakter aufgenommen.

1.4.2 Gutachten zur verkehrlichen Erschließung¹¹

Das Gutachten zur verkehrlichen Erschließung überprüfte das zu erwartende Verkehrsaufkommen, die Verteilung des Verkehrs und die verkehrliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und sprach Empfehlungen zu notwendigen Maßnahmen aus.

Da aufgrund der Gegebenheiten keine grundlegende Umgestaltung der Erschließung erfolgt, muss der Pkw-Park- und Lieferverkehr weiterhin über den Joachim-Gottschalk-Weg abgewickelt werden. Der Horst-Caspar-Steig mit dem Rotraut-Richter-Platz soll auch weiterhin Fußgängerbereich bleiben und für den Wochenmarkt nutzbar sein.

In beiden untersuchten Fällen (5.000 m² / 9.900 m² Verkaufsfläche) wird aufgrund der Erweiterung die Einrichtung einer Linksabbiegerspur im Joachim-Gottschalk-Weg zum Abbiegen in die Wutzkyallee für notwendig erachtet, um die verkehrliche Erschließung sicherzustellen.

Im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung auf 9.900 m² werden darüber hinaus folgende Maßnahmen als erforderlich erachtet:

- Einrichtung einer Linksabbiegerspur in der Wutzkyallee zum Abbiegen in den Joachim-Gottschalk-Weg,

¹⁰ BBE Unternehmensberatung GmbH, Geschäftsbereich Stadt-, Standort- und Immobilienentwicklung: „Die Neugestaltung des Wutzkycenters in Berlin-Neukölln, Untersuchung der Verträglichkeit erweiterter Angebotsflächen und Strukturen“, Berlin, Juli 2007

¹¹ GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Bebauungsplan XIV-109b Wutzkycenter / Wutzkyallee in Berlin-Neukölln, Verkehrliche Erschließung - Bericht, Berlin, September 2007 und Ergänzung 22.01.2010 (Erweiterung auf max. 7.000 m² Verkaufsfläche)

- Einrichtung einer Lichtsignalanlage zur Bewältigung des Verkehrs sowie für die Fußgängerquerung.

Die verkehrlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Wutzkycenters sind somit gegeben, zum Teil sind aber Umgestaltungsmaßnahmen der Verkehrsflächen notwendig.

Aufgrund der Festsetzung der Verkaufsfläche auf maximal 7.000 m² wurde das Gutachten zur verkehrlichen Erschließung ergänzt. Darin ist zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens eine Aufstellfläche für Linksabbieger in der Wutzkyallee und im Joachim-Gottschalk-Weg vorgesehen. Diese Maßnahmen sind für den Fall notwendig, dass sich nach der Fertigstellung herausstellen sollte, dass der Verkehrsabfluss stark gestört ist. Diese Maßnahmen werden für geringe Zeitverluste und einen stabilen Zustand sorgen. Sollte der Ausbau auf weniger als 7.000 m² Verkaufsfläche erfolgen, so kann möglicherweise auf die Einrichtung der Linksabbiegerspuren verzichtet werden.

Für die Einrichtung der Linksabbiegerspuren sind geringe bauliche Anpassungen der Straßenbreite im Joachim-Gottschalk-Weg notwendig, deren Kostenübernahme im städtebaulichen Vertrag geregelt ist. Die Einrichtung einer Lichtsignalanlage ist nicht notwendig.

1.4.3 Schalltechnische Untersuchung¹²

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Schallemissionen für 3 Varianten untersucht (5.000 m² und 9.990 m² sowie 7.000 m² Verkaufsfläche). An dieser Stelle erfolgt ausschließlich die Betrachtung der Variante mit 7.000 m² Verkaufsfläche, die im vorliegenden Bebauungsplanverfahren verfolgt wird.

Im Gutachten wurden die Schallemissionen untersucht, die durch die Fahrzeuge auf dem Parkdeck (Anlagenlärm), durch die Fahrten von und zum Park-Deck auf der Rampe und dem Joachim-Gottschalk-Weg (An- und Abfahrt) sowie durch Lieferverkehr entstehen.

Beim Ausbau auf 7.000 m² Verkaufsfläche wurde von der Anordnung von max. 440 Stellplätzen im Gebäude, davon 104 auf dem Dach des Bestandsgebäudes ausgegangen.

Ergebnis des Gutachtens:

- Durch den Anlagelärm des Parkdecks erfolgt keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm.
- Durch den Lieferverkehr und den An- / Abfahrtsverkehr erhöht sich der Beurteilungspegel um bis zu 5,5 dB(A) nach 16. BImSchV (die als gesundheitsschädigend anerkannte Schwelle von 70 dB(A) wird jedoch nicht erreicht).
- Verkehrsorganisatorische Maßnahmen, die die TA Lärm vorsieht, sind z. B. Verbesserung des Fahrbahnbelages, Verstetigung des Verkehrs (Koordinierung von Lichtsignalanlagen), Beschränkung der Lieferzeiten.

¹² GRI Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Bebauungsplan XIV-109b Wutzkycenter / Wutzkyallee in Berlin-Neukölln, Schalltechnische Untersuchung – Bericht, Berlin, September 2007 und Ergänzungen vom Februar 2008

2 Planinhalt

2.1 Entwicklungen der Planungsüberlegungen

Durch das Büro Planungsgruppe 4 wurde 2004 / 2005 das städtebauliche Entwicklungskonzept „Einzelhandelszentren Gropiusstadt“ sowie ein städtebauliches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept Wutzkycenter erarbeitet.

Bei dem Entwicklungskonzept „Einzelhandelszentren Gropiusstadt“ ging es sowohl um die Bewertung der bestehenden Einzelhandelsstandorte als auch um die Ausarbeitung einer Konzeption für deren zukünftige Entwicklung. Zentrale Standorte bei dieser Betrachtung waren die Zentren Zwickauer Damm, Wutzkycenter, Gropiuspassagen und Lipschitz- / Bat-Yam-Platz.

Das große Manko der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption der 1960er Jahre besteht in der Abtrennung des Centers von der Wutzkyallee durch das Wohnhochhaus. In der heutigen, überwiegend auto-orientierten Zeit, stellt sich dies als gravierender Nachteil heraus. Die Sichtbarkeit für Passanten oder vorbeifahrende Pkw sollte gegeben sein, ist jedoch beim Wutzkycenter zurzeit nicht der Fall, da die Wahrnehmbarkeit des Wutzkycenters von der Wutzkyallee praktisch nicht möglich ist.

Die Erreichbarkeit des Wutzkycenters und der Pkw-Stellplätze auf den Parkgeschossen ist erschwert, da die Zu- und Abfahrt nur über den Joachim-Gottschalk-Weg erfolgen kann:

- die Zufahrt der Stellplätze auf den Parkgeschossen ist nur über eine „Spindel“ am Ende des Joachim-Gottschalk-Wegs möglich;
- die Abfahrt erfolgt über eine Spindel am westlichen Ende des „Wutzkycenters“ und durch das Kellergeschoss zum Joachim-Gottschalk-Weg.

Dieses verkehrliche Konzept führt bisher zu einer vergleichsweise geringen Ausnutzung der Parkgeschosse.

Im Entwicklungskonzept „Einzelhandelszentren Gropiusstadt“ wird eine Erweiterung des Wutzkycenters empfohlen, die die ursprüngliche Konzeption als Ortsteilzentrum aufnimmt und zusätzliche Magnetnutzungen, wie z.B. einen Lebensmitteldiscounter oder einen Drogeriefachmarkt, empfiehlt. Dadurch soll die Angebotsstruktur im Einkaufszentrum aufgewertet und die Versorgung der Anwohner verbessert werden. Weiterhin würde die Konkurrenzsituation zu den im Umfeld befindlichen Gropius-Passagen entschärft und Anwohner wieder verstärkt ins Wutzkycenter hineingezogen werden.

Die Empfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- „Sichtbarmachung“ des Wutzkycenter von der Wutzkyallee aus,
- die Aufwertung des Zentrums mit zusätzlichen Nutzungen und Funktionen sowie
- die stärkere Verknüpfung mit der U-Bahn durch die Einbindung des U-Bahngebäudes in das Einkaufszentrum.

Weiterhin wurden die Aufwertung des unmittelbar angrenzenden Rotraut-Richter-Platzes und die Etablierung z. B. eines Wochenmarkts und weiterer Veranstaltungen vorgeschlagen. Dies kann ebenfalls zur Belebung des Wutzkycenters beitragen.

Die durch das Entwicklungskonzept empfohlene Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Wutzkycenters könne z.B. durch das Heranführen des Einkaufszentrums bis an die Wutzkyallee durch einen neuen Baukörper erreicht werden. Damit können:

- der direkte Zugang von der Wutzkyallee zum Einkaufszentrum,
- die Verbesserung des Zugangs vom U-Bahnhof durch Einbeziehung des U-Bahn-Eingangsbäudes sowie

– die Sichtbarmachung und die Anbringung von Hinweis- und Werbetafeln ermöglicht werden.

Diese Empfehlungen wurden weitgehend in einen konkretisierten Entwurf zur Objektplanung aufgenommen (Stand: März 2008). Er geht von der Erhaltung des bestehenden Gebäudes aus, für die vorgesehene Erweiterung des Wutzkycenters sind ergänzende Anbauten vorgesehen.

Die vorgeschlagene Einbeziehung des U-Bahn-Eingangsgebäudes wurde aufgegriffen, eine bauliche Arrondierung bis zur Wutzkyallee oberhalb der U-Bahntrasse ist im Rahmen der Objektplanung zunächst nicht vorgesehen.

Im südöstlichen Bereich des Einkaufszentrums ist die Errichtung eines 3-geschossigen Ärztehauses an der Pkw-Stellplatz- / Wendeanlage im Joachim-Gottschalk-Weg konzipiert. Dafür sollte ein Teil der Verkehrsfläche des Joachim-Gottschalk-Wegs in Anspruch genommen werden.

Um die Erreichbarkeit mit dem Pkw zu verbessern, wird die Beschilderung der Zufahrten zu den Parkdecks erweitert und das Erscheinungsbild der Parkgeschosse durch zusätzliche Belichtungs- und Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet.

Die beiden „Spindeln“ sollen durch helle Anstriche und bessere Ausleuchtung so optimiert werden, dass die Parkgeschosse von den Besuchern besser angenommen werden.

Weiterhin ist ein zusätzliches, offenes Parkdeck auf dem Dach vorgesehen. Durch diese Aufwertung der bestehenden Stellplätze sowie die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze soll das Angebot an Pkw-Stellplätzen erweitert und die Qualität verbessert werden. Mit diesen Maßnahmen soll die bisher eher niedrige Ausnutzung des Parkdecks und die Attraktivität des Wutzkycenters für Anwohner, die den Einkauf mit dem Pkw tätigen, erhöht werden.

Darüber hinaus ist die interne fußläufige Erschließung des Wutzkycenters stärker auf das U-Bahn-Eingangsgebäude abgestellt und eine Durchwegung des Centers von dort aus vorgesehen. Neben einer funktionalen Verbesserung wird auch eine deutliche Aufwertung des Erscheinungsbildes des Wutzkycenters erreicht werden.

Nördlich des Einkaufszentrums soll der überdimensionierte und wenig strukturierte Rotraut-Richter-Platz räumlich neu gefasst werden. Dieser soll als Treffpunkt und Standort eines Wochenmarktes sowie weiterer Veranstaltungen funktional aufgewertet werden. Der Platz bleibt zugleich integraler Bestandteil der an dieser Stelle in Ost-West-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung (Grünzug Britz-Buckow-Rudow).

Zur Erhaltung bzw. Weiterentwicklung dieser übergeordneten Grünverbindung wurde ein Außenanlagenkonzept entwickelt, in dem folgende Maßnahmen enthalten sind:

- Fassadenbegrünung mit ca. 300 m²,
- Dachbegrünung mit ca. 2.095 m²,
- Baumpflanzungen nordöstlich des Rotraut-Richter-Platzes mit 13 einheimischen Laubbäumen (10 Bäume außerhalb, 3 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs)
- Flächen für Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit ca. 265 m² am westlichen Rand sowie
- Entsiegelung von ca. 550 m².

Dieses Konzept und die darin enthaltenen Maßnahmen sind auch im städtebaulichen Vertrag aufgeführt und werden schrittweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt.

Am Wohnhochhaus werden kleinere Anbauten zur Ansiedlung ergänzender gewerblicher Nutzungen vorgesehen; damit wird auch eine bauliche Verbindung mit dem Wutzkycenter ermöglicht.

2.2 Intention des Plans

Das Wutzkycenter als Ortsteilzentrum und Einzelhandelsstandort weist gestalterische und funktionale Mängel auf.

Hauptziel des Bebauungsplans XIV-109b ist die Aufwertung, Umgestaltung und Erweiterung des Einkaufszentrums Wutzkycenter als Ortsteilzentrum für die Großsiedlung Gropiusstadt(-Süd) auf maximal 7.000 m² Verkaufsfläche. Dadurch soll eine Stärkung dieses Ortsteilzentrums erreicht werden, die auch auf das umliegende Quartier ausstrahlt und zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes führt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere folgenden Ziele verfolgt:

- Stärkung der Zentrenfunktion des Ortsteilzentrums an der Wutzkyallee,
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung,
- Verbesserung der Erschließung des Wutzkycenters,
- Neustrukturierung und Aufwertung des öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raumes sowie
- Sicherung der übergeordneten Grünverbindung.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

■ Wohngebiet

Der westliche Teil des Plangebiets mit dem Wohnhochhaus wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Kombination mit der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 7,5) bestimmt. Es werden maximal 28 Vollgeschosse zugelassen. Die Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Dienstleistungsnutzungen werden in einem zweigeschossigen Erweiterungsbau am Wohnhochhaus sowie der Anschluss des Wutzkycenters an das Hochhaus durch einen Baukörper bis zu einer Höhe von 50,1 m über NHN ermöglicht.

■ Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Einkaufszentrum**“ mit bis zu 3-geschossiger Bebauung festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 7.000 m² begrenzt (Textliche Festsetzung 2).

Zur Integration des U-Bahn-Eingangsbäudes und zur Realisierung einer Bebauung bis an die Wutzkyallee wird ein etwa 18 m breiter Bereich (mit einer Höhenfestsetzung von OK 50,1 m über NHN) des Sondergebiets bis an die Wutzkyallee geführt.

Im Sonstigen Sondergebiet erfolgt eine Bauflächenausweisung mittels Baugrenzen sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9, die eine weitgehende Überbauung des Grundstücks zulässt.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt. Zur Beschränkung der Flächen für Garagen werden die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt, wenn bei Einrechnung dieser Flächen eine GFZ von 1,7 nicht überschritten wird (Textliche Festsetzung 3).

Das Heranbauen an die Baugrenzen im Westen und im Norden wird ermöglicht (Textliche Festsetzung 4).

Darüber hinaus wird für die ergänzenden Gebäudeteile des sonstigen Sondergebiets „Einkaufszentrum“ zum angrenzenden Wohngebiet hin die maximale Höhe mit 50,1 m über NHN in der Planzeichnung festgesetzt; dies bedeutet (ausgehend von OKFF EG des Wutzkycenters mit 45,07 m über NHN) eine maximale Wandhöhe von 5,0 m.

Am U-Bahngebäude wird eine Überdachung sowie die Abstützung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Radweg“ ermöglicht (Textliche Festsetzung 5).

Im Bebauungsplan-Gebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15% Neigung zugelassen (Textliche Festsetzung 8).

■ Grünfestsetzungen

Im Sondergebiet wird für Teile der Nordfassade eine Fassadenbegrünung und teilweise eine Dachbegrünung festgesetzt (Textliche Festsetzungen 6, 9 und 10).

Für den im Bestand vorhandenen Grünstreifen am Horst-Caspar-Steig erfolgt die Ausweisung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Radweg“ (Textliche Festsetzung 7).

■ Verkehrsflächen

Ein Teil des Joachim-Gottschalk-Wegs wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Horst-Caspar-Steig und der Rotraut-Richter-Platz werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Radweg“ festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung 11).

■ Nachrichtliche Übernahme

Die planfestgestellte U-Bahntrasse wird nachrichtlich übernommen; das U-Bahn-Eingangsgebäude ist Bestandteil der planfestgestellten Bahntrasse und bedarf keiner gesonderten Kennzeichnung (siehe Punkt 2.4.5, Belange des Personen- und Güterverkehrs, Seite 23).

Zur Aufrechterhaltung der Benutzbarkeit des U-Bahneingangsgebäudes wird zwischen der degewo und der BVG ein Vertrag geschlossen, in dem einerseits die Umgestaltung bzw. Errichtung eines neuen U-Bahnhofgebäudes (Baubeschreibung, Bauablauf) und andererseits die jeweiligen Verantwortlichkeiten nach der Errichtung des neuen Gebäudes geregelt werden.

2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan XIV-109b soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohle der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin soll der Bebauungsplan dazu beitragen, insbesondere folgende Belange miteinander und untereinander in Einklang zu bringen:

- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

- Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge,
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nichtmotorisierten Verkehrs,
- Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- Belange der Ver- und Entsorgung.

2.4.1 Belange der Wirtschaft, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen / Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Art der baulichen Nutzung (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2)

Aufgrund der funktionalen wie auch gestalterischen Mängel ist eine Umgestaltung und Neugliederung sowie eine Erweiterung des Wutzkycenters erforderlich. Um dies zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung EINKAUFSZENTRUM.

Die Fläche des Sondergebietes umfasst das bisherige Einkaufszentrum sowie zusätzlich

- einen 18 m breiten Streifen nördlich des Wutzkycenters, der das U-Bahn-Eingangsbäude beinhaltet und sich in westlicher Richtung bis an die Wutzkyallee erstreckt,
- eine Teilfläche des Rotraut-Richter-Platzes und
- eine Teilfläche der bisherigen Straßenverkehrsfläche des Joachim-Gottschalk-Wegs entsprechend eines konkreten Erweiterungsvorhabens.

Mit der Festsetzung der vorgenannten Flächen als Sondergebiet werden die Voraussetzungen für die Einbeziehung des U-Bahn-Eingangsbäudes und für die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums geschaffen. Des Weiteren wird den Empfehlungen zur Stärkung der Ortsteilzentren im Bezirk Neukölln wie folgt Rechnung getragen:

- „Sichtbarmachung“ des Wutzkycenters von der Wutzkyallee aus,
- Ermöglichung einer Zugänglichkeit des Einkaufszentrums direkt von der Wutzkyallee,
- stärkere Verknüpfung mit der U-Bahn durch die Einbindung des U-Bahngebäudes in das Einkaufszentrum.

Im Sonstigen Sondergebiet werden als zulässige Arten der Nutzung Einzelhandelsbetriebe ermöglicht, daneben aber auch folgende Nutzungen zugelassen (Textliche Festsetzung 2):

- Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden waren von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg folgende Hinweise zur Verträglichkeit des Vorhabens eingegangen:

- der Umfang der Erweiterung erscheine angesichts der benachbarten Gropiuspassagen nicht schlüssig und zu groß dimensioniert,
- eine Erweiterung auf eine Größe von 9.900 m² Verkaufsfläche (Stand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung) sei hinsichtlich der Verträglichkeit sowie der Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen planerischen Zielen nicht nachvollziehbar.

Aus diesem Grunde wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens in Auftrag gegeben. Dieses untersuchte zwei Varianten für den Ausbau (5.000 m² bzw. 9.900 m² Verkaufsfläche).

Für die Ausgangssituation wurde im Gutachten festgestellt, dass:

- die Verkaufsfläche des Wutzkycenters derzeit nur etwa ein Drittel (32,2 %) der vorhandenen Verkaufsfläche im Einzugsgebiet ausmacht,
- im Einzugsgebiet etwa 0,2 m² Verkaufsfläche pro Einwohner bestehen,
- im Einzugsgebiet eine Kaufkraftbindung von 14,0 % besteht, bei Waren des kurzfristigen Bedarfs beträgt der Wert 23,2 %.

Üblicherweise liegt der Wert der Kaufkraft für die Waren des kurzfristigen Bedarfs jedoch zwischen 70 % und 90 %. Somit ist der Kaufkraftabfluss aus dem untersuchten Einzugsgebiet an außerhalb gelegene Standorte besonders hoch.

Durch einen Ausbau des Wutzkycenters auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 5.000 m²

- steigt die Größe der Einzelhandelsfläche von 0,2 m² auf 0,35 m² pro Kopf (üblicherweise verfügen städtische Wohngebiete – über alle Branchen gerechnet – über eine Verkaufsfläche je Einwohner zwischen 0,8 m² und 1,2 m²),
- steigt die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von gegenwärtig 14,0% auf 24,6%,
- ist mit größeren negativen Auswirkungen auf die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet nicht zu rechnen,
- werden der Umverteilungen von vorhandenen bzw. geplanten Ansiedlungen im Einzugsgebiet zum Wutzkycenter gering ausfallen, da die 10%-Marke nicht überschritten werde,
- werde der überwiegende Teil des Umsatzrückgewinns durch aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft generiert.

Fazit des Gutachtens für diese Variante ist, dass aufgrund der Art und des Umfangs der Umverteilungen existenzielle Folgen für andere Einzelhandelszentren bzw. -ansiedlungen im Einzugsgebiet nicht zu erwarten sind.

Ein Ausbau auf 9.900 m² Verkaufsfläche würde sich stärker auf die Wettbewerbssituation auswirken:

- die Größe der Einzelhandelsfläche stiege von 0,2 m² auf 0,64 m² pro Kopf, und liegt damit immer noch niedrig, nähert sich jedoch der üblichen Verkaufsfläche je Einwohner von 0,8 und 1,2 m²,
- Umverteilungen von anderen Einzelhandelseinrichtungen im Einzugsgebiet würden mehr als 10% ausmachen,
- der überwiegende Teil des zurück gewonnenen Umsatzes werde aus der aus dem Einzugsgebiet abfließenden Kaufkraft generiert.

Auswirkungen auf zentrale Lagen im Umfeld des Standorts seien für das Ortsteilzentrum Alt-Rudow sowie für das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße und das Ortsteilzentrum Hermannstraße nicht zu befürchten. Lediglich für die Gropius-Passagen an der Johannisthaler Chaussee wäre rechnerisch mit einem Umsatzverlust durch die Erweiterung des Wutzkycenters zu rechnen. Das Gutachten geht davon aus, dass bei 9.900 m² Verkaufsfläche die Umverteilungen rund 8,7% des Umsatzes der Gropiuspassagen ausmachen würde.

Als Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nur dann gefährdet seien könnten, wenn beim Ausbau des Wutzkycenters die Höchstgrenze (9.900 m² Verkaufsfläche) ausgeschöpft werde. Aufgrund struktureller Probleme benachbarter Zentren im Einzugsgebiet des Wutzkycenters relativierten sich jedoch diese Auswirkungen.

Zentrale Lagen des Bezirks Neukölln (Karl-Marx-Straße) würden nicht tangiert. Auch das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee und das Ortsteilzentrum Alt-Rudow müssten nicht mit negativen Auswirkungen rechnen.

Das Gutachten empfiehlt:

- die Grundstruktur mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinische und soziale Einrichtung des Wutzkycenters beizubehalten; der Schwerpunkt solle wie bisher auf der Nahversorgung der im Umfeld Wohnenden liegen,
- die Gliederung nach Branchen bzw. Warengruppen (Basis Ausbau zw. 7.600 m² und 9.900 m² Verkaufsfläche): etwa 63% Waren des kurzfristigen Bedarfs, etwa 22% Waren des mittelfristigen Bedarfs und etwa 15% Waren des langfristigen Bedarfs,
- Änderung der Parkplatz-Situation und Schaffung von schnell und einfach erreichbaren Stellplätzen (möglichst ebenerdig)

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens erfolgten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsfläche sowie eine Begrenzung auf maximal 7.000 m² (textliche Festsetzung 2).

Bei einem Ausbau auf diese Größe ist die Zentrenverträglichkeit gewährleistet und die Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen planerischen Zielen als gegeben zu betrachten. Angesichts der weit unterdurchschnittlichen Ausstattung mit Verkaufsflächen pro Kopf im Einzugsgebiet ist auch der Umfang der Erweiterung auf max. 7.000 m² gerechtfertigt.

Mit der Festsetzung zur Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben auf 7.000 m² als Obergrenze wird die Voraussetzung für eine Erweiterung des Wutzkycenters geschaffen. Gleichzeitig werden schädigende Auswirkungen auf die Zentren im Einzugsgebiet sowie auf die zentralen Lagen vermieden.

Ergänzend dazu werden im städtebaulichen Vertrag großflächige Fachmarktbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, die vorwiegend dem Verkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfs dienen, ausgeschlossen. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag auf das Einzelhandelsgutachten verwiesen, in dem ein Warensortiment mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Kernsortiment empfohlen wird. Die Ansiedlung großflächiger Fachmarktbetriebe, die vorwiegend dem Verkauf von Waren des nicht

täglichen Bedarfs dienen (wie beispielsweise in den Sortimentsbereichen Elektrobedarf / Unterhaltungselektronik, Bau- und Heimwerkerbedarf und Textilien) bliebe so den höher-rangigen Zentren wie dem nahegelegenen Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee vorbehalten. Im Übrigen wird durch die gutachterlichen Empfehlungen zu den Branchen / Warengruppen nicht die Zulässigkeit großflächiger Fachmarktbetriebe, die dem Verkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfs dienen, begründet. Die Aussagen stehen den Zielen des in Aufstellung befindlichen bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht entgegen; entsprechend der Empfehlungen für das Ortsteilzentrum Wutzkycenter erfolgt eine Aufwertung durch die beabsichtigte Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.

Damit kann dem Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel gefolgt werden, der eine hohe Dringlichkeit und Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur sowie Stützungsbedarf für das Wutzkycenter attestiert habe. Weiterhin kann der im Verträglichkeitsgutachten attestierten sehr niedrigen Ausstattung mit einzelhandelsflächenrelevanter Verkaufsfläche sowie der sehr niedrigen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet des Wutzkycenters entgegengewirkt werden.

Folgende Aspekte werden durch die Festsetzungen berücksichtigt:

- Der Standort wird auch gegenüber anderen Einzelhandelsstandorten attraktiver gemacht und somit zu einer stärkeren Kaufkraftbindung beitragen.
- Das für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wichtige vorhandene Einkaufszentrum wird durch die Ansiedlung ergänzender Nutzungen gesichert und gestärkt. Dies dient u. a. einer lebendigen Nutzungsmischung.
- Aufgrund der Lage direkt am U-Bahnhof Wutzkyallee, der von der lokalen Bevölkerung stark frequentiert wird, sowie die Nähe zu zahlreichen weiteren sozialen Nutzungen, ist das Einkaufszentrum für eine Erweiterung gut geeignet und eine Erweiterung sinnvoll.
- Durch Synergieeffekte können die Erhöhung der Verkaufsflächen und die Verbreiterung des Angebotes zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers beitragen.

Diese Regelungen dienen der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundsatz 1.0.7 LEP eV), und schließen eine Gefährdung der geplanten Zentrenstruktur (Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro) aus.

Durch verschiedene Gutachten (Verkehrsgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandelsnutzung, Vorprüfung des Einzelfalls [UVP-Vorprüfung]) wurde nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neukölln, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Mit der Aufwertung und der Vergrößerung des Einkaufszentrums und der Ansiedlung ergänzender Nutzungen werden im Plangebiet diverse Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich weitgehend am Bestand, berücksichtigen aber auch einen ausreichenden Spielraum für die Erweiterung des Wutzkycenters.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze für Sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) überschritten. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung sind:

- die Erhaltung und Stärkung der Funktion des Wutzkycenters als Ortsteilszentrum für die Großsiedlung Gropiusstadt-Süd,
- die hohe Dringlichkeit und der Handlungsbedarf zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur (s.o.) sowie
- Stützungsbedarf für das Wutzkycenter (s.o.).

2.4.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich um das bestehende Wohn- und Geschäftshochhaus an der Wutzkyallee wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen werden damit planungsrechtlich gesichert.

Ausschluss von Nutzungen (textliche Festsetzung 1)

Von den gemäß BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Durch den Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetriebe soll die Ansiedlung von Nutzungen, die aufgrund ihrer zusätzlichen Verkehr erzeugenden Wirkung die Verkehrssituation auf der Wutzkyallee und dem Joachim-Gottschalk-Weg zusätzlich belasten und das Wohnumfeld stark stören könnten, unterbunden werden. Zudem widersprechen Tankstellen und Gartenbaubetriebe den angestrebten städtebaulichen Gestaltungszielen und dem Ziel der Stärkung und des Ausbaus der Ortsteilzentrums an der Wutzkyallee.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, um potenziell störende Auswirkungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu vermeiden. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften bleibt somit auf das benachbarte Sondergebiet Einkaufszentrum beschränkt, wo diese Nutzungen zur Stärkung und Belebung des Ortsteilszentrums und zu einer attraktiven Mischung ergänzender Nutzungen beitragen.

Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet werden 28 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zur Gestaltung des Übergangsbereichs und zur Ermöglichung einer Verbindung zum Einkaufszentrum wird nordwestlich des bestehenden Hochhauses eine Fläche für ein zweigeschossiges Erweiterungsgebäude und östlich des Hochhauses eine Fläche für ein eingeschossiges Verbindungsgebäude ausgewiesen.

Für das Bestandsgebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche getroffen und damit als Maximalwert für die Bebauung festgeschrieben. Bei Ausnutzung der Flächen innerhalb der Baugrenzen würde eine GRZ von ca. 0,45 erreicht werden. Mit dem vorgenannten GRZ-Wert wird die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) überschritten. Folgende besondere städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Überschreitung:

- die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Hochhauses,

- die räumlich-funktionale Verflechtung des Wutzkycenters mit dem Allgemeinen Wohngebiet.

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 7,5 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich weitgehend am Bestand, ermöglicht aber auch in geringem Umfang bauliche Erweiterungen, die eine Verbindung zum Wutzkycenter herstellen.

Damit werden die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) für ein Allgemeines Wohngebiet von 1,2 erheblich überschritten.

Die folgenden besonderen städtebaulichen Gründe erfordern diese Überschreitung:

- die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Hochhauses,
- die räumlich-funktionale Verflechtung des Wutzkycenters mit dem Allgemeinen Wohngebiet,
- der Lage- und Erschließungsgunst im Bereich eines Ortsteilzentrums mit direkter Anbindung an das Schnellbahnnetz (U-Bahnlinie U7).

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Der Eingriff durch die möglichen baulichen Erweiterungen beider Gebiete wird durch folgende Festsetzung gemildert bzw. vermieden:

- Dachbegrünungen auf den bis zu zweigeschossigen Anbauten im Allgemeinen Wohngebiet sowie angrenzend im Sondergebiet EINKAUFSZENTRUM.

2.4.3 Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge

Die Erschließung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Gemeindezentrums ist durch den Joachim-Gottschalk-Weg gesichert, eine seitens des Konsistoriums der Evangelischen Kirche befürchtete Verschlechterung der Erreichbarkeit des Kirchengeländes ist nicht erkennbar. Eine merkbare Einschränkung der Wahrnehmbarkeit der Kirchenglocken durch eine mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung ist nicht zu befürchten, da der Baukörper des Wutzkycenters schon im Bestand teils 3-geschossig ist und das Wutzkycenter einen Mindestabstand zur betreffenden östlichen Grundstücksgrenze von 5,0 m einhält; hieraus ergibt sich ein Abstand von etwa 45 m zu den bestehenden Gebäuden der Kirche. Aus der Erweiterung des Wutzkycenters ist keine Einschränkung der Belange der Kirche ableitbar.

Beeinträchtigungen der Gottesdienstruhe sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, mögliche Beeinträchtigungen durch Lieferverkehr werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen (Ausschluss von Lieferungen an Sonn- und Feiertagen).

2.4.4 Belange der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

In der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat das Umweltamt Neukölln Anregungen bezüglich der Lärmemissionen vorgebracht:

- Derzeit sei die Umgebungslärmsituation für die direkt angrenzenden sensiblen Wohnbereiche einschließlich des Seniorenheims als gering anzusehen. Das derzeitige Einkaufszentrum sei verkehrsmäßig gering frequentiert, habe kaum lärmintensive gebäudetechnischen Anlagen und füge sich in die ruhige Wohngegend ein. Demzufolge lägen Beschwerden über Lärm bisher auch nicht vor.

- Bei einem Umbau des Centers und einer Erweiterung der Verkaufsflächen seien eine Zunahme des Besucher- und Anlieferverkehrs abzusehen und eine verstärkte Lärmbeeinträchtigung zu erwarten. Es könnten auch hier Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität entstehen.

Aufgrund der Anregungen wurde ein Lärmgutachten beauftragt, in dem die Auswirkungen der Erweiterung untersucht wurden.

Die Darstellung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt hierbei lediglich für die relevante Verkaufsfläche von 7.000 m², da im Verfahren die Verkaufsfläche auf maximal 7.000 m² Verkaufsfläche beschränkt wurde:

Im Bestand ist an den Wohngebäuden entlang des Joachim-Gottschalk-Weges keine Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchV durch den Liefer- / An- / Abfahrtsverkehr zu verzeichnen. An den Wohngebäuden zur Wutzkyallee werden die Richtwerte um bis zu 6 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.

Das geplante Vorhaben erzeugt künftige Schallemissionen durch Anlagenlärm aus der Stellplatzanlage sowie Lärm aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr / Lieferverkehr.

Nach der TA-Lärm sind durch die Stellplatzanlage an den angrenzenden Nutzungen folgende Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet an den Wohngebäuden einzuhalten: 55 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr).

Für die Beurteilung des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen gelten im Allgemeinen Wohngebiet die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung): 59 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und 49 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr).

Die TA-Lärm sieht Zuschläge für die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit vor, dies sind an Werktagen im Allgemeinen Wohngebiet die Zeiträume zwischen 06.00 Uhr und 7:00 Uhr morgens und zwischen 20:00 und 22:00 Uhr abends.

Im Konzept zum Ausbau auf maximal 7.000 m² Verkaufsfläche werden nach vorliegenden Planunterlagen 104 Pkw-Stellplätze auf dem Dach als offenes Parkdeck und 332 Stellplätze im in den Parkgeschossen im Gebäude realisiert.

Laut Schallgutachten werden durch Lärm vom Parkdeck Beurteilungspegel von bis zu 53,0 dB(A) erreicht. Damit werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten Wohnbebauung nicht überschritten.

Im Joachim-Gottschalk-Weg werden durch den Liefer- / An- / Abfahrtsverkehr die Immissionsgrenzwerte nach der BImSchV überschritten; die als gesundheitsschädigend anerkannte Schwelle von 70 dB(A) wird jedoch nicht erreicht.

Der durch den An- und Abfahrtsverkehr entstehende Lärm auf der öffentlichen Straße soll durch folgende Maßnahmen weitgehend vermieden werden, z.B. durch die

- Beschränkung der Lieferzeiten,
- Verstetigung des Verkehrs durch die Regelung mittels eine Lichtsignalanlage sowie
- Verbesserung des Fahrbahnbelages.

Die Einrichtung einer zusätzlichen Lichtzeichenanlage wurde durch die Verkehrslenkung Berlin mit Schreiben vom 31.10.2008 abgewiesen, da Lichtzeichenanlagen nach der Straßenverkehrsordnung nicht in Tempo 30 Zonen errichtet werden dürfen.

Im städtebaulichen Vertrag vom 13.7.2009 erfolgt eine Regelung zur Begrenzung der Öffnungs- und Lieferzeiten für das Wutzkycenter. Weiterhin ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Einhaltung der Lärmrichtwerte nachzuweisen ist. Gegebenenfalls müssen weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms (s.o.) ergriffen werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiet ist durch die Möglichkeit des „Heranbauens“ nicht gegeben, da die beiden unteren Geschosse des Hochhauses nicht

für Wohnzwecke, sondern für ergänzende Nutzungen vorgesehen sind. Diese Nutzungen ergänzen die Wohnfunktion sinnvoll und stärken damit den Wohnstandort. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen zwischen den Punkten G, H und J die „heranrückende“ Bebauung in der vertikalen Ausdehnung begrenzt, um mögliche negative Auswirkungen auszuschließen. Ein weitergehendes Erfordernis zur Einschränkung der Wohnnutzung in einzelnen Geschossen des Allgemeinen Wohngebiets wird nicht gesehen.

Innerhalb der Fläche ABCDA ist die Errichtung einer Abstützung für eine Überdachung zugelassen, da der Eingang zum U-Bahnhof Wutzkyallee städtebaulich aufgewertet werden soll und der Zugang von der Wutzkyallee zum Rotraut-Richter-Platz über den Horst-Caspar-Steig auf dieser Seite architektonisch mit einer Überdachung akzentuiert werden soll. Damit soll einerseits eine Torwirkung erzielt und andererseits der Rotraut-Richter-Platz nach Westen städtebaulich gefasst werden. Diese Betonung wird als Überdachung mit Abstützung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Radweg“ ermöglicht.

Durch das Luftgeschoss mit einer Abstützung innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Beeinträchtigung der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum nordwestlich benachbarten Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben, da die dort vorhandene Wohnbebauung nicht der geplanten Überdachung direkt gegenüberliegt. Der eingehaltene Abstand lässt keine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung befürchten.

2.4.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs

Straßenverkehrsfläche (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 11)

Ein Teil des Joachim-Gottschalk-Wegs wird durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Für die Erweiterung des Wutzkycenters wird ein Teil der bestehenden Straßenverkehrsfläche zugunsten des Sondergebiets aufgegeben. Am Ende der Straße wird aber eine Wendeanlage gesichert, die eine ausreichende Größe für anliefernde LKWs und Rettungsfahrzeuge aufweist und auch die Zufahrt zum Gemeindezentrum der Kirchengemeinde (Joachim-Gottschalk-Weg 41) sicherstellt.

Durch das bezirkliche Gesundheitsamt wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung Bedenken zur Verkehrssicherheit bzw. zum Kfz- und Anlieferungsverkehr vorgebracht. Deshalb wurde ein Gutachten zur verkehrlichen Erschließung beauftragt.

Im Verkehrsgutachten erfolgten eine Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Verkehrsverteilung, eine Untersuchung der geplanten verkehrlichen Erschließung sowie ein Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass die Erschließung für Pkw-Parkverkehr und Lieferverkehr weiterhin über den Joachim-Gottschalk-Weg erfolgt. Die Untersuchung erfolgte in zwei Varianten (5000 m² / 9.900 m² Verkaufsfläche).

Bei einem Ausbau auf 5.000 m² Verkaufsfläche kann laut Gutachten der Verkehrsablauf an der Einmündung Wutzkyallee / Joachim-Gottschalk-Weg ohne eine Lichtsignalanlage gewährleistet werden. Jedoch wird die Einrichtung einer Linksabbiegerspur notwendig, um die Rechtsabbieger aus dem Joachim-Gottschalk-Weg in die Wutzkyallee nordwärts nicht zu behindern.

Bei einem Ausbau auf 9.900 m² Verkaufsfläche ist laut Gutachten die Einmündung überlastet und kann unter Umständen dazu führen, dass die gesamte Länge des Joachim-Gottschalk-Wegs durch nicht abfließenden Verkehr belastet wird. Zur Bewältigung des Verkehrs wäre daher die Anordnung einer Lichtsignalanlage zur Regelung des aus dem Joachim-Gottschalk-Weg ausfahrenden Verkehrs sowie für die Fußgängerquerung not-

wendig. Diese Ampel könnte mit den schon bestehenden Ampeln auf der Wutzkyallee gekoppelt werden, um den Verkehrsfluss zu optimieren.

Im Joachim-Gottschalk-Weg als auch in der Wutzkyallee ist die Anordnung einer Linksabbiegerspur notwendig. In der Wutzkyallee müssen dazu die hier vorhandenen Pkw-Stellplätze entfallen. Im Joachim-Gottschalk-Weg muss unter Umständen die Breite des Gehwegs zugunsten der Straßenfläche um ca. 25 cm reduziert werden und im Rückstaubereich von der Einmündung beidseitig das Parken verboten werden.

Auf Grund der Festsetzung der Verkaufsfläche auf maximal 7.000 m² erfolgte eine Ergänzung (22.01.2010) des ursprünglichen Gutachtens mit folgenden Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen:

- 5.630 Pkw im Kunden- und Besucherverkehr einschließlich Beschäftigte pro Tag;
- 50 Lieferfahrten pro Tag;
- 312 Kfz / Stunde je Richtung im Quell- und Zielverkehr.

Für die Leistungsfähigkeit des unsignalisierten Knotenpunktes Wutzkyallee / Joachim-Gottschalk-Weg bedeutet dies, dass die links abbiegenden Fahrzeuge in den Joachim-Gottschalk-Weg und in die Wutzkyallee hohe Wartezeiten zu verzeichnen haben und die Kapazität des Knotens erreicht wird.

Empfohlen wird deshalb, den Knotenpunkt mit zusätzlichen Aufstellflächen für Linksabbieger in der Wutzkyallee und dem Joachim-Gottschalk-Weg zu versehen. Dadurch kann im Verkehrsablauf die Qualitätsstufe D erreicht werden, in welcher geringe Zeitverluste und ein stabiler Zustand gewährleistet werden kann. Die Änderungsmaßnahmen am Knotenpunkt können nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Einkaufszentrums erfolgen, wenn sich herausstellt, dass der Verkehrsablauf stark gestört ist. Folgende Maßnahmen im Straßenraum werden hierbei vorgeschlagen:

- Verbot des Parkens in der Wutzkyallee zwischen Joachim-Gottschalk-Weg und Friedrich-Kayßler-Straße (Fahrbahn der Wutzkyallee hat ausreichende Breite)
- Geringe Erweiterung der Fahrbahn des Joachim-Gottschalk-Weges um 0,25 m auf 8,75 m zwischen Wutzkyallee und Zu- und Ausfahrt des Einkaufszentrums
- Verbot des beidseitigen Parkens im Rückstaubereich des Knotenpunktes (auf einer Länge von mind. 30 – 35 m).

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen besteht bei einer Verkaufsflächenbeschränkung auf 7.000 m² kein Erfordernis zur Errichtung einer Lichtsignalanlage.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung FUSSGÄNGERBEREICH / RADWEG (zeichnerische Festsetzung).

Der Horst-Caspar-Steig und der Rotraut-Richter-Platz werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung FUSSGÄNGERBEREICH / RADWEG festgesetzt.

Damit wird die im Bereich des Grünzugs über der U-Bahntrasse verlaufende übergeordnete Wegeverbindung gesichert. Sie dient unter anderem auch als Feuerwehrezufahrt sowie temporär der Erschließung des Rotraut-Richter-Platzes für Marktfahrzeuge an Markttagen. Um diese Funktion auch im Bereich der Überdachung nördlich des U-Bahneingangsgebäudes zu gewährleisten, ist eine ausreichende Durchfahrtshöhe und -breite erforderlich. Für die Überdachung ist im Bebauungsplan der Abstand zwischen Baugrenze und der Linie AB für die Abstützung so gewählt, dass eine Breite von ca. 6 m als großzügiger Durchfahrt gewährleistet bleibt.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist sicherzustellen, dass bei der Gestaltung der Überdachung die erforderlichen Mindestmaße (lichte Höhe von 4,5 m und lichte Breite von 6 m) nicht unterschritten werden.

Für die Pergola an der Ostseite des Platzes, die selbst nicht als geschlossene Fläche wirkt, kann der Durchgang auch kleiner als 6 m gewählt werden, so lange die Zugänglichkeit für Marktfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge durch die Realisierung der Mindestmaße (lichte Höhe 4,5 m / lichte Breite 3 m) gewährleistet ist.

Ruhender Verkehr

Insgesamt werden im Wutzkycenter bis zu 440 Stellplätze vorgesehen, die zum Teil in Parkgeschossen, zum Teil auf dem Dach als offenes Parkdeck (ca. 104 Stellplätze) realisiert werden sollen.

Die durch die Umgestaltung des Joachim-Gottschalk-Wegs entfallenden Stellplätze im Bereich der Pkw-Stellplatz- / Wendeanlage sowie auf dem Joachim-Gottschalk-Weg sollen in den Parkgeschossen des Wutzkycenters wieder zur Verfügung gestellt werden. Dazu wurde eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anlagen der U Bahnlinie U7 im Bereich des Bebauungsplangebiets werden nachrichtlich übernommen. Dies betrifft im Wesentlichen die unterirdischen Anlagen, einer besonderen Kennzeichnung des oberhalb der U-Bahntrasse gelegenen U-Bahn-Eingangsgebäudes einschließlich der U-Bahnzugänge bedarf es hierzu nicht. Eine Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht erforderlich, da die U-Bahnanlage planfestgestellt ist.

Der nördlich des Wutzkycenters gelegene Zugang zum U-Bahnhof Wutzkyallee soll in das geplante Nahversorgungszentrum integriert werden und ist daher in die überbaubaren Flächen des Sondergebietes einbezogen worden. Durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der BVG und dem Verfahrensträger für das Wutzkycenter ist sicher gestellt, dass der U-Bahnzugang erhalten bleibt.

2.4.6 Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Maß der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Bereich des Sonstigen Sondergebietes werden 2 bis 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im nordwestlichen Teil wird nur eine Bebauung mit einer Höhe von OK 50,1 m über NHN ermöglicht, einerseits, da Belange des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes eine Begrenzung der Gebäudehöhen erfordern (Minimierung der Störung des Grünzugs), andererseits, da die geplante Bebauung oberhalb der Trasse der U-Bahn vorgesehen ist. Um eine Anpassung der Gebäudehöhen südlich angrenzender eingeschossiger Gebäudeteile im Sonstigem Sondergebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet (Fläche L) zu erreichen, erfolgt auch für diese Bereiche eine Begrenzung der Gebäudeoberkante auf 50,1 m.

Fassaden- und Dachbegrünung (Textliche Festsetzungen 7, 9 und 10)

Im Plangebiet stehen nur wenige Freiflächen zur Verfügung, auch für Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen. Gerade im Bereich des U-Bahn-Eingangsgebäudes ist der übergeordnete Grünzug schon im Bestand in seiner Breite eingeschränkt.

Um die mit der Realisierung des Erweiterungsgebäudes westlich des U-Bahn-Eingangsgebäudes verbundenen Beeinträchtigungen des übergeordneten Grünzuges zu minimieren, wird eine Begrünung der Nordfassade (Textliche Festsetzung 6) festgesetzt. Zur Sicherstellung der beabsichtigten Wirkung wird für die Flächen am U-Bahn-Eingangsgebäude (von der Wutzkyallee bis zum Rotraut-Richter-Platz) ein Mindestanteil von 85 % der Dachfläche als Dachbegrünung festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass an dieser Stelle der Anteil der begrüneten Flächen des Daches ein bestimmtes Maß nicht unterschreitet, da diesen Flächen eine unterstützende Wirkung für den Grünzug zufällt.

Um mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung, innerhalb des festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiets, auf ein verträgliches Maß zu minimieren, gilt dies auch für den Anbau an das Hochhaus (Fläche K) und den Verbindungsbau (Fläche L) zwischen Hochhaus und Wutzkycenter (Textliche Festsetzung 9). Durch die Festsetzung einer anteilmäßigen Dachbegrünung bleibt zugleich die Errichtung technischer Einrichtungen sowie von Belichtungsflächen weiterhin möglich.

Für die Dachflächenbegrünung im Bereich der Überdachung des Horst-Caspar-Steigs, nördlich des U-Bahnhof-Eingangsbauwerkes, wird hingegen kein Erfordernis einer anteilmäßigen Festsetzung gesehen; diese Flächen – im Bereich der übergeordneten Grünverbindung Britz-Buckow-Rudow – sind grundsätzlich zu begrünen (Textliche Festsetzung 5). Die sonstigen Dachflächen innerhalb des Sondergebiets „EINKAUFSZENTRUM“ sind ebenfalls zu begrünen; ein städtebauliches Erfordernis, einen quantitativen Anteil im Bebauungsplan für diese Flächen festzusetzen, wird hingegen nicht gesehen. Technische Einrichtungen, Belichtungselemente und Parkgeschosse bleiben daher von der Verpflichtung der Dachbegrünung grundsätzlich ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 10). Hierdurch wird zugleich sichergestellt, dass das Einkaufszentrum in seiner baulichen Ausgestaltung und Funktion nicht in unnötiger Weise eingeschränkt wird.

Dachbegrünungen (ca. 2.095m²) und Fassadenbegrünungen (ca. 300 m²) dienen der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und tragen damit bei zur

- Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Steigerung der ökologischen Qualität,
- Filterung und Bindung von gas- und staubförmigen Immissionen,
- Kühlung der Umgebung durch Verdunstung und der Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und, damit verbunden, positive Beeinflussung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Fassadenbegrünungen können darüber hinaus durch die Vermeidung von Schallreflexion auf der Gebäudeoberfläche zur Verminderung der Schallbelastung beitragen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt (Zeichnerische Festsetzung)

Der nördlich des Horst-Caspar-Steigs vorhandene Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt mit einer Fläche von ca. 265 m² gesichert. Auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKANLAGE wird an dieser Stelle verzichtet, da diese Flächen sowohl qualitativ als auch quantitativ nicht das erforderliche Gewicht besitzen, um als eigenständige Parkanlage zu gelten.

UVP-Vorprüfung

Im Laufe des Verfahrens erfolgte die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dabei erfolgte auch die Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz unter Berücksichtigung der Anlage 2 des UVPG.

In der UVP-Vorprüfung sind zunächst nicht unerhebliche Auswirkungen genannt, die auf Grund der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen sowie der Vorbelastung des Gebiets entstehen. Die Auswirkungen sind allerdings nicht so erheblich, als dass sie nicht durch geeignete Minimierungsmaßnahmen so reduziert werden könnten, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten wären. Auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich (siehe Kapitel 4.8 und 4.9 sowie Anlage 2).

Da das Verfahren nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) durchgeführt wird und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 2 4 BauGB vorliegen, bedarf es keiner naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung. Darüber hinaus unterliegen vorhandene Bäume, deren Fällung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet wird, nicht der Baumschutzverordnung. Ungeachtet ist zu prüfen, in welcher Form nachteilige Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können, vermieden werden können.

Grüngestaltungskonzept

Durch das Vorhaben kommt es zur Fällung von bis zu 21 Bäumen, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen. Zur Ermittlung eines sinnfälligen Ersatzes für die zu fällenden Bäume wurde ein Grüngestaltungskonzept beauftragt, in dem auch die Umgestaltung und Neuordnung des Rotraut-Richter-Platzes geregelt wird. Dieses Konzept, deren Umsetzung im städtebaulichen Vertrag geregelt wird, enthält u. a. die folgenden Maßnahmen:

- Anpflanzung von insgesamt 13 Bäumen, davon 10 Bäume auf direkt nordöstlich am Rotraut-Richter-Platz anliegenden Grundstücken, die ebenfalls im Eigentum des Trägers sind, sowie 3 Bäume im nördlichen Bereich des Rotraut-Richter-Platz zwecks räumlicher Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet, als Ersatz für wegfallende Bäume im Geltungsbereich,
- Entsiegelung von etwa 550 m² Bodenfläche (390 m² innerhalb und 160 m² außerhalb des Geltungsbereiches) und Gestaltung mit luft- und wasserdurchlässigem Belag. Große Teile dieser Flächen liegen über dem U-Bahntunnel, jedoch wird die beabsichtigte Gestaltung mit Rasengittersteinen positive Effekte auf Staubbindung, Bodenerwärmung und Mikroklima haben,
- Errichtung einer Pergola auf der Ostseite des Rotraut-Richter-Platzes, die mit entsprechender Vegetation auf ca. 90 m² Fläche berankt wird.

Die Realisierung der Grünmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den beabsichtigten Umbau des Wutzkycenters. Hierbei sind Abweichungen vom Grüngestaltungskonzept möglich, sofern sich diese im Rahmen der Ausführungsplanung als erforderlich erweisen. Vor Durchführung von Umgestaltungsmaßnahmen auf Flächen im Eigentum des Landes Berlin bedarf es der Zustimmung des Eigentümers bzw. Baulastträgers.

2.4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Nichteinrechnung der Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen bei der Ermittlung der Geschossfläche (textliche Festsetzung 3)

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben, wenn unter Einrechnung dieser Fläche die GFZ von 1,7 nicht überschritten wird, um die Schaffung von Garagengesossen im Sondergebiet zu begünstigen. Andererseits erfolgt eine Beschränkung der Flächen für Garagen und zugehörige Nebenanlagen, da bei Überschreitung der GFZ von 1,7 durch Garagengesosse für die übrigen Nutzungen weniger Geschossfläche zur Verfügung steht. Damit wird verhindert, dass die Kubatur der Bebauung gegenüber dem Bestandsgebäude durch Parkgeschosse stark verändert wird und ein beabsichtigtes Maß überschreitet.

Mit dieser Festsetzung wird das Erscheinungsbild der ursprünglichen städtebaulichen Komposition gesichert und damit das Einfügen der Kubatur des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild erreicht und gesichert.

Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 4), Überbauung von Verkehrsflächen (textliche Festsetzung 5)

Um einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der künftigen Erweiterungsgebäude zu ermöglichen, wird im Sonstigen Sondergebiet eine Bauflächenausweisung getroffen. Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt eine das Bestandshochhaus berücksichtigende erweiterte Baukörperausweisung, die auch ein- bzw. zweigeschossige bauliche Erweiterungen ermöglicht.

Im Sondergebiet und WA wird partiell ein Heranbauen an die Baugrenzen (zwischen den Punkten GH und HJ) mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin zugelassen (Textliche Festsetzung 4).

Durch diese Festsetzungen werden die räumlich funktionale Verknüpfung des Wohnhochhauses und des Einkaufszentrums ermöglicht und auch eine der Funktion angemessene Gestaltung des Baukörpers erreicht.

Nördlich angrenzend an das U-Bahnhof-Eingangsgebäude ist zur Verbesserung der baulichen Einfassung des Rotraut-Richter-Platzes eine Überdachung des Horst-Caspar-Steigs vorgesehen. Durch eine textliche Festsetzung wird die Überdachung der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie die Errichtung einer Abstützung ermöglicht (Textliche Festsetzung 5).

2.4.8 Belange der Ver- und Entsorgung

Laut der im Rahmen der Beteiligung der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Schreiben der Versorgungsträger ist die Ver- und Entsorgung des Plangebiets gesichert. Im Falle erforderlicher Umverlegungen ist dies durch den Vorhabenträger sicherzustellen (s. Pkt. 2.4.9).

2.4.9 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

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

- Ausschluss großflächiger Fachmarktbetriebe, die vorwiegend dem Verkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfs dienen,
- Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten,
- Begrenzung der maximal zulässigen Stellplätze,
- Festlegungen zu Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches,
- erforderliche Umbaumaßnahmen des Joachim-Gottschalk-Wegs,
- erforderliche Umverlegungsmaßnahmen vorhandener Zu- und Abwasserleitungen sowie Elektrokabelanlagen,
- Nachweispflicht zur Einhaltung der maßgeblichen Lärmrichtwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens,
- Gewährleistung der Zugänglichkeit zum U-Bahnhof Wutzkyallee,
- Baumpflanzungen (13 Bäume) nördlich des Rotraut-Richter-Platzes (davon 3 im und 10 außerhalb des Geltungsbereiches) am Horst-Caspar-Steig sowie
- Entsiegelung von etwa 550 m² Bodenfläche.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 13.07.2009 rechtsverbindlich abgeschlossen, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

3 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit Realisierung der Planung werden im Plangebiet Arbeitsplätze entstehen, deren Anzahl zzt. jedoch noch nicht zu beziffern sind. Eine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist mit der Planung nicht verbunden.

3.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- / Investitionsplanung

Durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Investor sämtliche Kosten trägt, die für die Erschließung des Ortsteilzentrums sowie auf Grund der gestalterischen Anforderungen an den öffentlichen Raum erforderlich sind.

Durch den vorgesehenen Verkauf von landeseigenem Grundbesitz sind positive haushaltsrechtliche Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

3.4 Weitere Auswirkungen (Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände)

Mit Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände ist nicht zu rechnen.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Eingrenzung der Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung werden geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Begrenzung der Verkaufsflächen, Ausschluss von großflächigen Fachmärkten sowie Ausschluss von bestimmten Nutzungen) sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Beschränkung der Liefer- und Öffnungszeiten) vorgesehen. Dabei handelt es sich einerseits um Maßnahmen, die die Entstehung von Emissionen verhindern, andererseits um Maßnahmen, die die Auswirkungen der Emissionen beschränken. So dient der Ausschluss von Verkehr erzeugenden Nutzungen der Vermeidung von Emissionen. Durch die Beschränkung der Liefer- und Öffnungszeiten usw. werden die auftretenden Beeinträchtigungen minimiert.

Im Wesentlichen wird aber weiterhin davon ausgegangen, dass die meisten Kunden bzw. Nutzer des Wutzkycenters dem unmittelbaren, hoch verdichteten Umfeld der Wohnsiedlung Gropiusstadt-Süd entstammen und diese ihre „Besorgungen“ zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Mit der möglichen Erweiterung des Wutzkycenters und der damit verbundenen Verbesserung wohnortnaher Einkaufs- und Dienstleistungsangebote wird diese Wirkung noch erhöht. Hierzu tragen auch die günstige fußläufige Anbindung, die Durchquerungsmöglichkeit des Wutzkycenters, die Betonung des Rotraut-Richter-Platzes sowie die angestrebte Vernetzung mit dem dort befindlichen Wochenmarkt bei.

Durch die textliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Pergola, Baumpflanzungen, Entsiegelungsmaß-

nahmen) werden mögliche negative Auswirkungen im Bereich des Grünzugs minimiert. Die getroffenen Grünmaßnahmen inkl. der in dem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen sind sowohl qualitativ als auch quantitativ adäquat und geeignet, den Grünzug in seiner Funktion aufzuwerten.

4 Verfahren

4.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht (Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-109 sowie die Planinhaltsänderung des aufzustellenden Bebauungsplans XIV-109b) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referate I B bzw. II C sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 30.11.2005 gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

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

- Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Referat I B

Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele bestünden gegen die Planungsabsicht Bedenken.

Flächennutzungsplan und stadtplanerische Konzepte:

- Grundsätzlich beständen gegen eine angemessene Erweiterung des Wutzkycenters als Ortsteilzentrum keine Bedenken.
- Die Begründung sei bisher allerdings nicht hinreichend. Der angestrebte Umfang der Erweiterung erscheine angesichts der erreichten Größe der benachbarten Gropius Passagen nicht schlüssig und zu groß dimensioniert.
- Bei der Einfügung in die umgebende Bebauung sei angesichts der Probleme bei den Gropius-Passagen sehr behutsam vorzugehen.
- Der Umfang an Einzelhandelsflächen, der mit diesem Bebauungsplan festgelegt werden solle, sei für das gesamte Ortsteilzentrum als Obergrenze anzusehen.
- Die Übereinstimmung mit den gesamtplanerischen Zielen sowie den sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen sei nicht abschließend prüfbar, da eine Bewertung hinsichtlich der Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche fehle.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die in der StEP Zentren 2020 genannte Größe der Verkaufsfläche zwischen 5.000 und 10.000 m² nur eine „Orientierungsgröße“ sein; im Einzelfall sei unter anderem die städtebauliche Einbindung zu prüfen.
- Die regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans seien beachtet.

Das dringende Gesamtinteresse Berlins werde nicht beeinträchtigt.

Referat II C:

Gegen die Absicht, den Bebauungsplan in die Planbereiche XIV-109a und XIV-109b zu teilen, bestehe aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken.

Hinweise:

Es sei zu prüfen, ob eine Verkaufsflächenerweiterung des Wutzkycenters der zentralörtlichen Gliederung entspreche und die städtebauliche Entwicklung Berlins nicht gefährde.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8)

Der Teilung des Bebauungsplans ständen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen.

In den vorgelegten Unterlagen seien keine Angaben zur Sortimentsstruktur enthalten. Bei einer Konzentration des Sortiments auf Waren des täglichen Bedarfs sei davon auszugehen, dass die beabsichtigte Erweiterung des Ortsteilzentrums keine städtischen Zentren beeinträchtigt und die Zentrenstruktur nicht gefährdet. In diesem Falle stände der Bebauungsplan im Einklang mit der Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und Landentwicklungsplanung für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV).

4.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Planinhaltsänderung

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 10.01.2006 (Vorlage 9/06) die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-109 sowie die Planinhaltsänderung des aufzustellenden Bebauungsplans XIV-109b beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 20.01.2006 auf Seite 204 ortsüblich bekannt gemacht.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch Anzeigen in der Tagespresse ('Der Tagesspiegel', 'Berliner Morgenpost') am 16.03.2007 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 19.03.2007 bis einschließlich 30.03.2007 im Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden drei schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zu den folgenden wesentlichen Themenfeldern eingereicht:

- Umweltsituation / Ausgleichsmaßnahmen,
- Gestaltung Rotraut-Richter-Platz,
- verkehrliche Erschließung.

4.4 Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gemachten Äußerungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie zu folgenden Änderungen des Umweltberichts:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Festsetzung des Bereichs zur Dach- und Fassadenbegrünung (Linie zw. den Punkten D u. E).

Textliche Festsetzungen:

- Aufnahme von Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.
- Aufnahme von Festsetzungen zur Dachneigung.

Umweltbericht:

Aufgrund der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) ist nur eine UVP-Vorprüfung erforderlich (s. Pkt. 4.9).

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 19.06.2007 (Vorlage 80/07) vom Bezirksamt Neukölln beschlossen worden. Die Bezirksamtsvorlage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 11.09.2007 zustimmend zur Kenntnis genommen.

4.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Benachrichtigung über die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben Stapl b7 vom 19.03.2007. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 20.04.2007 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen von 21 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ein. Stellungnahmen mit Anregungen erfolgten von den folgenden Stellen:¹³

- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, GL 8.2;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B 17;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II D 25;
- Berliner Verkehrsbetriebe;
- Industrie- und Handelskammer Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung;
- Berliner Feuerwehr, Serviceeinheit Bau und Grundstücke;
- IT Dienstleistungszentrum Berlin;
- Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau;
- Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH;
- Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Bereiche Wärme Berlin sowie Immobilien / Immobilienplanung;
- Bezirksamt Neukölln, Umweltamt, Um b1 / Um c1;
- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bürgerdienste und Gesundheit, Gesundheitsamt, GesHyg 301.

¹³ Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b1 vom 15.07.2008 zu entnehmen.

Dabei wurden im Wesentlichen folgende Themenfelder behandelt:

- Zentrenkonzept / Sortimentsstruktur,
- Immissionsschutz,
- Bodenschutz / Bodenbelastungskataster,
- Oberflächenwasser,
- Grünmaßnahmen / Fassaden- und Dachbegrünung,
- Ver- und Entsorgungsleitungen,
- planfestgestellte U-Bahntrasse.

4.6 Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Abwägung der im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB gemachten Äußerungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie zu folgenden Änderungen des Umweltberichts:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Ergänzung der Lage des oberirdischen U-Bahn-Eingangsbäudes und Ergänzung der Zeichenerklärung bezüglich der oberirdischen Bahnanlagen.
- Festsetzung des Bereichs zur Fassadenbegrünung (Linie zwischen den Punkten D und E).

Textliche Festsetzungen:

- Reduzierung der Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 9.900 m² auf 7.000 m².
- Aufnahme von Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, zur Dachneigung sowie zur Dachbegrünung.

Umweltbericht:

Aufgrund der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) ist nur eine UVP-Vorprüfung erforderlich. Die Hinweise zum Umweltbericht (Schutzgut Wasser / Oberflächenwasser und zum Lärm / Lärmauswirkungen) wurden daher in der Bebauungsplanbegründung berücksichtigt.

4.7 Sonstige Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der vorliegenden Objektplanung wurden folgende Änderungen / Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Festsetzung der Grundflächenzahl (0,9) sowie der Geschossflächenzahl (1,3) im Sondergebiet.
- Ergänzung der Geschossflächenzahl (7,0) im Allgemeinen Wohngebiet.
- Änderungen der Baugrenzen im Sondergebiet im Bereich des Joachim-Gottschalk-Wegs sowie am Rotraut-Richter-Platz und Änderung der Geschossigkeit bei Beibehaltung von max. 3 Vollgeschossen.

- Reduzierung der Verkehrsfläche zugunsten der Vergrößerung des Sondergebiets.
- Festsetzung einer Fläche zur Abstützung einer Überdachung über den Horst-Caspar-Steig.
- Bestimmung einer Linie zum Heranbauen an Baugrenzen.

Textliche Festsetzungen:

- Wegfall der Begrenzung der maximal zulässigen Geschossfläche im Sondergebiet Einkaufszentrum (wird durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ersetzt, s.o.).
- Zusätzlich Festsetzung zur Nicht-Berücksichtigung der Flächen von Stellplätzen in Garagengeschossen bei der Ermittlung der Geschossflächen bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,7 (Textliche Festsetzung 3).
- Zusätzlich Festsetzung zur Zulässigkeit einer Überdachung am Horst-Caspar-Steig (Textliche Festsetzung 5).

4.8 Beschluss über die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Mit dem Beschluss des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 19.06.2007 (Vorlage Nr. 80/07) wurde zugleich die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Der Bebauungsplan XIV-109b dient der Nachverdichtung, durch das beschleunigte Verfahren wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen wird. Die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegen vor.

4.9 Ergebnis der im Zuge der Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgten UVP-Vorprüfung

Für den Bebauungsplan XIV-109b beurteilt die UVP-Vorprüfung die zu erwartenden Auswirkungen als **nicht erheblich**. Auf Grund der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen sowie der Vorbelastung des Gebiets wird die geplante bauliche Verdichtung zunächst zwar als „nicht unerheblich“ beurteilt. Die Auswirkungen seien allerdings nicht so erheblich, als dass sie nicht durch geeignete Minimierungsmaßnahmen so reduziert werden könnten, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten (s. Anlage 2 zur Begründung).

Bezüglich des Schutzgutes Wasser / Oberflächenwasser ist folgendes ergänzend anzumerken:

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde von Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. III C 24, vom 13.08.2008 angemerkt, dass bisher das Schutzgut Oberflächenwasser des Umweltberichtes (Umfang und Detaillierungsgrad) nicht ausreichend betrachtet wurde. Die Vorprüfung zum Einzelfall ergab keine Hinweise auf nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser.

Durch das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bauprojekt wird die Neuversiegelung im Plangebiet nur unwesentlich durch das Vorhaben erhöht. Gerade durch die geplante neue

Grüngestaltung und Aufwertung des übergeordneten Grünzugs werden bisher versiegelte Flächen wieder entsiegelt. Ergänzt wird die Grüngestaltung durch Baumpflanzungen auf dem nordöstlich direkt angrenzenden Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches. Die Regelung dazu wird im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Umfang an abzuleitendem Regenwasser im Vergleich zur Bestandssituation **nicht** erhöht.

Die Schmutzfracht des Niederschlagswasser vom neugeschaffenen offenen Parkdeck wird durch den Einbau von entsprechenden Filteranlagen reduziert (Einbau wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen). Somit kann sichergestellt werden, dass es zu keiner Verschlechterung im Vergleich zum Bestand kommen wird.

4.10 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Benachrichtigung über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben Stapl b1 vom 22.07.2008. Als Frist zur Rückäußerung wurde die nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehene Monatsfrist festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Zur Beteiligung der Behörden gingen von 25 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ein. Stellungnahmen mit Anregungen erfolgten von den folgenden Stellen:¹⁴

- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, GL8.2;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X F 33 (X OA) und (X OB);
- Berliner Feuerwehr, Serviceeinheit Bau und Grundstücke;
- IT Dienstleistungszentrum Berlin;
- Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau;
- Bezirksamt Neukölln, Umweltamt, Um b1 / Um c1;
- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bürgerdienste und Gesundheit, Gesundheitsamt, GesHyg 301;
- Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde I;
- Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I D 15;
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I E;
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abt. III C 24;
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe;
- Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG, Bereiche Wärme Berlin sowie Immobilien, Immobilienplanung;
- Konsistorium der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz;
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin;
- Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordost;
- Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH.

¹⁴ Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b1 vom 09.03.2009 zu entnehmen.

Dabei wurden im Wesentlichen folgende Themenfelder behandelt:

- Zentrenkonzept,
- Verkehrserschließung,
- kirchliche Belange,
- Immissionsschutz,
- Bodenschutz / Bodenbelastungskataster,
- Oberflächenwasser,
- Grünmaßnahmen / Fassaden- und Dachbegrünung,
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

4.11 Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beläge gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beläge geäußerten Anregungen führte zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzungen:

- Erweiterung des Bereiches für Fassadenbegrünungen.

Textliche Festsetzungen:

- Änderung / Ergänzung der TF 6 zur Fassadenbegrünung in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung der Punkte AB sowie DE;
- Präzisierung der Flächen für Dachbegrünungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet.

4.12 Sonstige Änderungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beläge

Aufgrund der nun vorliegenden präzisierten Objektplanung wurden folgende Änderungen / Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (III) und Anpassung der Baugrenzen im Sondergebiet;
- Anpassung und geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen Sonstigem Sondergebiet und Allgemeinem Wohngebiet;
- Änderung der Darstellung im Nordwesten des Plangebiets von Öffentlicher Parkanlage in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Verbindung mit einer Fläche für Pflanzbindung;
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im WA durch Festsetzung von Baugrenzen zwecks Ermöglichung von ein- bis zweigeschossigen Anbauten bei gleichzeitiger bestandsbezogener Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Hochhaus;
- Erhöhung der GFZ für das Allgemeine Wohngebiet - auf Grund der geringfügigen Verkleinerung des Baugebiets sowie der Ermöglichung von Anbauten - von 7,0 auf 7,5.

Textliche Festsetzungen:

- Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung an die geänderte Plandarstellung (Änderung der Punkte sowie Aufnahme der Dachflächen des Anbaus im WA);
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Erhalt und zur Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung.

4.13 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Benachrichtigung über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben Stapl b1 vom 20.04.2009. Als Frist zur Rückäußerung wurden vier Wochen festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Zur erneuten Beteiligung der Behörden gingen schriftliche Stellungnahmen von 24 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.¹⁵

Stellungnahmen mit Anregungen gaben folgende Behörden und sonstige TÖB bzw. Stellen im BA Neukölln ab:

- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, GL5.3

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sei am 15.5.2009 in Kraft getreten und habe die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst.

Ziele der Raumordnung (Es gelte die Anpassungspflicht auf §1 Abs. 4 BauGB und §4 Abs. 1 ROG):

Das Plangebiet liege im Gestaltungsraum des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Wegen seiner Lage in der Metropole Berlin stehe der Bebauungsplanentwurf im Einklang mit dem Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B, dem zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten seien und mit Ziel 4.7 Abs. 3 LEP B-B, dem zufolge neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen müssten.

Angesichts der Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 4 800 m² auf insgesamt bis zu 7 000 m² stehe der Bebauungsplan-Entwurf auch im Einklang mit Ziel 4.7 Abs. 2 LEP B-B, dem zufolge großflächige Einzelhandelseinrichtungen die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigen dürften.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (Es gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG):

Der Bebauungsplan-Entwurf stehe im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogrammes 2007 (LEPro 2007), dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben solle.

Das Plangebiet liege außerhalb der in Grundsatz 4.8 Abs. 3 LEP B-B festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin räumlich konkretisierten städtischen Kernberei-

¹⁵ Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b1 vom 18.06.2009 zu entnehmen.

che. Daher entspreche der Bebauungsplan-Entwurf **nicht** Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B, dem zufolge innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollten.

Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B zufolge sei die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Abs. 1 auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung diene (gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche maximal 5.000 m², darunter mindestens 75 % für nahversorgungsrelevante Sortimente) und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liege. Mit der Lage innerhalb des im FNP Berlin dargestellten Ortsteilzentrums Wutzkyallee sei die letztgenannte Bedingung erfüllt, wegen der Erhöhung der Verkaufsfläche der Einkaufszentrums auf bis zu 7.000 m² stehe der Bebauungsplan-Entwurf aber **nicht** im Einklang mit Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP B-B.

Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Anzumerken ist, dass in Grundsatz 4.8 Abs. 2 LEP B-B städtische Kernbereiche als „gewachsene Zentrale Lagen“ beschrieben werden, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sich in „enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z.B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben.

Städtische Kernbereiche sind (...) auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.“

Beim Wutzkycenter handelt es sich um das größte von drei vorwiegend der Nahversorgung dienenden Zentren der Gropiusstadt (Zwickauer Damm – ca. 2.100 m² Nutzfläche, Lipschitzallee – ca. 3.500 m² Nutzfläche, Wutzkyallee – ca. 6.500 m² Nutzfläche).

Weitere wesentliche über den Einzelhandel hinausgehende Nutzungen sind im Wutzkycenter angesiedelt:

- *Physiotherapie,*
- *Altentagesstätte,*
- *Reinigung,*
- *Schuhmacher,*
- *Imbisse / Restaurants sowie*
- *mehrere Arztpraxen.*

Weitere private sowie öffentliche soziale Einrichtungen sind im direkten Umfeld des Wutzkycenters vorhanden:

- *Seniorenzentrum,*
- *Gemeindezentrum,*
- *Kirche,*
- *Kindertagesstätte sowie*
- *mehrere Schulen.*

Eine gute Verkehrsanbindung (ÖPNV) ist ebenfalls vorhanden.

Da wesentliche im LEP B-B genannte Kriterien für zentrale Lagen bzw. Versorgungszentren großer Wohngebiete für das Wutzkycenter zutreffen, ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B für die Erweiterung des Wutzkycenters auf bis zu 7.000 m² Verkaufsfläche gegeben. Entsprechend der Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens der BBE Unternehmensberatung GmbH

vom Juli 2007 liegt keine unzulässige Beeinträchtigung städtischer Kernbereiche, wozu auch das Stadtteilzentrum an der Johannisthaler Chaussee zu zählen ist, vor.

Die Begründung wird in den entsprechenden Punkten redaktionell ergänzt / überarbeitet.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X F 33 (X OA) und (X OB)

Die Ermittlungen hätten keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben. Es werde daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gemäß § 2 Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 in Verbindung mit Nr. 1 Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.

Es werde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann.

Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, seien die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin sei unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

Die öffentliche Beleuchtung sei zum Großteil überaltert.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Bei den nicht nach dem Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmeten Straßen, Wegen und Plätzen seien erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Wenn von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen seien, sei die Vorgehensweise mit dem Betreiber abzustimmen. Das gelte auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gingen zu Lasten des Verursachers. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage könne in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen sei ein Beleuchtungsprojekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme seien in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz sei zu berücksichtigen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B 17

Die beabsichtigten Festsetzungen seien grundsätzlich aus den FNP-Darstellungen entwickelbar. Hinsichtlich des im FNP dargestellten Grünzuges werde auf die Stellungnahme des Referates I E verwiesen. Die funktionale Umsetzung des Grünzuges sei durch den Bebauungsplan sowie die beabsichtigten städtebaulichen Verträge sicherzustellen.

Schreiben der Abt. I E 11 vom 06.08.2008 (Kurzfassung / Auszug):

Es werde darauf hingewiesen, dass eine Wand für die Fassadenbegrünung zu gering sei im Vergleich zum Gesamtbauvorhaben, das der Bebauungsplan vorbereitet.

Die Quadratmeter an zu begrünender Dachfläche blieben offen. Es sei nicht abzusehen, wie viel Dachfläche für Belichtungselemente, technische Einrichtungen und Parkdecks benötigt werde. Es solle im Bebauungsplan ein Mindestmaß in Prozent an Dachfläche vorgeschrieben werden, die dann auch tatsächlich begrünt werden könnten / müssten.

Der Grünzug, der im FNP vorgesehen ist, werde mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf auf einen schmalen Streifen reduziert. Im Eingangsbereich werde der Rosengarten aufgegeben und die gesamte Fläche überbaut. Der Rotraut-Richter-Platz werde erheblich verkleinert.

Die Gestaltung des verbleibenden Platzes werde äußerst kahl ausfallen, da hier die Forderung nach einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität den Forderungen der Marktbetreiber nach möglichst viel frei zugänglicher Fläche entgegenstünde.

Die Mindestanforderungen an den städtebaulichen Vertrag bestünden in einer Verpflichtung zu hochwertiger Bepflanzung und Ausgestaltung des Grünzuges sowie des Platzes.

Darüber hinaus sollten in jedem Fall die Festsetzungen um mehr Flächen zur Fassadenbegrünung und einem Mindestmaß an zu begrünender Dachfläche (s. Punkte 1. und 2.) ergänzt werden.

Abwägung:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Begrünungsmaßnahmen, die über die Dach- und Fassadenbegrünung hinausgehen, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Bereich für Dachbegrünungsmaßnahmen ist zur erneuten Offenlage spezifiziert worden, hierbei ist ein Mindestmaß für den Anteil von Dachbegrünungen im Bebauungsplan, soweit städtebaulich begründbar, festgesetzt worden.

Mit der geplanten Anbindung des U-Bahneingangsgebäudes an das Wutzkycenter und der Verlängerung zur Wutzkyallee kommt es zu einer Verschmälerung des Grünzuges. Durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen im Bebauungsplan sowie ergänzender Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Pergola, Baumpflanzungen, Entsiegelungsmaßnahmen) werden mögliche negative Auswirkungen minimiert.

Die Grünmaßnahmen (einschließlich der in dem städtebaulichen Vertrag zu treffenden Regelungen) sind sowohl qualitativ als auch in ihrem Umfang geeignet, den Grünzug in seiner Funktion aufzuwerten. Die in dem städtebaulichen Vertrag zu treffenden Regelungen sind hierbei gleichermaßen ausreichend und zweckmäßig. Die Durchsetzbarkeit ist gegeben, durch die in dem Vertrag geregelte, im Falle eines Bauantrages wirksam werdende sachliche und zeitliche Koppelung von Bau- und Grünmaßnahmen.

Nach dem vorliegenden Grünkonzept wird die im Bestand nahezu vollständig versiegelte Fläche des Marktplatzes durch Baumpflanzungen sowie eine gliedernde, begrünte Pergola räumlich gefasst. Durch eine einfassende Überdachung am U-Bahneingangsgebäude wird der Raum nach Westen begrenzt. Durch die Kombination der genannten Gliederungs-, Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen wird der Platz aufgewertet.

Im städtebaulichen Vertrag sind Vereinbarungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung des Grünzuges aufgenommen. Auf Grund der Funktion des Rotraut-Richter-Platzes als befahrbarer Marktplatz sowie aufgrund der unterirdischen U-Bahnanlage können zusätzliche Begrünungsmaßnahmen allerdings nur im Randbereich des Platzes erfolgen.

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II D 25

Gegenwärtig beständen gegen die Planungsziele keine Einwände.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

In der Begründung werde erläutert, dass die Schmutzfracht des Niederschlagswassers des neugeschaffenen offenen Parkdecks durch den Einbau von entsprechenden Filteranlagen reduziert werde.

Es werde um die Aufnahme dieses Punktes als Regelung im städtebaulichen Vertrag gebeten.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zum Einbau von Filterungsanlagen für das Niederschlagswasser betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Entsprechende Filteranlagen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

In der Begründung werde durch die Berliner Wasserbetriebe darauf hingewiesen, dass „an den Regenwasserkanal DN 250 im Horst-Caspar-Steig keine weiteren Flächen angeschlossen werden könnten.“ Ggf. müssen Rückhalteeinrichtungen als Zwischenspeicher vorgesehen werden. Daher werde empfohlen zu prüfen, ob es bei der Regenentwässerung quantitative Engpässe geben könnte.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der Unterlagen und der Objektplanung werden keine neuen Flächen an die Regenentwässerungsleitungen angeschlossen, daher ist eine Berücksichtigung von Rückhalteeinrichtungen nicht notwendig.

- Berliner Verkehrsbetriebe

Im Plangebiet befände sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U7 mit dem Eingangsgebäude des Bahnhofs Wutzkyallee. Der beschriebenen Integration des Gebäudes in das geplante Nahversorgungszentrum werde nicht zugestimmt. Die farbliche Darstellung sei entsprechend zu ändern.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der U-Bahnlinie als planfestgestellte U-Bahntrasse entspricht der üblichen Darstellungssystematik, das U-Bahneingangsgebäude liegt hierbei innerhalb der Umgrenzung der planfestgestellten U-Bahntrasse. Eine weitergehende Darstellung bzw. eine Änderung der bisherigen Darstellung ist nicht erforderlich.

Ein Umbau der BVG-Anlagen sei jedoch möglich, wenn eine konzeptionelle Abstimmung und vertragliche Regelung mit der BVG stattgefunden habe und die Zustimmung der Technischen Aufsichtsbehörde vorläge. Unter Umständen sei in Abhängigkeit der Maßnahmen ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen. Es habe bisher zwar Gespräche zwischen Degewo und BVG gegeben, konkrete zustimmungsfähige Planungsideen lägen aber nicht vor.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

▪ Berliner Feuerwehr, Serviceeinheit Bau und Grundstücke

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken seien gewährleistet.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

Von der Seite des vorbeugenden Brandschutzes würden keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den zu errichtenden Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert blieben. Zum geplanten Bauvorhaben würde im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung genommen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

Es sei zu berücksichtigen, dass ein Teil der als Fußgängerzone ausgewiesenen Fläche im Bereich Rotraut-Richter-Platz und Horst-Caspar-Steig im Sinne einer raschen Rettung und wirkungsvollen Brandbekämpfung als notwendige Flächen für die Feuerwehr darzustellen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Darstellung von Flächen für die Feuerwehr erfolgt nicht im Bebauungsplanverfahren, durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / Radweg“ im Bebauungsplan wird die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge über den Horst-Caspar-Steig weitgehend sichergestellt. Weitergehende Anforderungen zur Sicherstellung der Durchlassfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge (z. B. im Falle der Überdachung von

Verkehrsflächen sowie der Platzgestaltung) sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

- IT Dienstleistungszentrum Berlin

Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin seien betroffen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Nach den beigefügten Unterlagen befinden sich die fernmeldetechnischen Anlagen des IT-Dienstleistungszentrums im westlichen Bereich des Joachim-Gottschalk-Wegs sowie im westlichen Bereich des Horst-Caspar-Steigs. Da sich die Anlagen im öffentlichen Straßenland befinden, ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich.

- Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH

In dem angefragten Bereich befänden sich Anlagen der NBB mit einem Betriebsdruck von mehr als 4 bar.

Im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Projekts beständen zu Zeit seitens der NBB keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebiets sei grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Wie den beigefügten Unterlagen zu entnehmen ist, befindet sich die benannte Gasleitung außerhalb der Baugrenzen im Bereich des auch zukünftig öffentlichen Straßenlandes und bedarf daher keiner planungsrechtlichen Sicherung.

- Berliner Wasserbetriebe, Abt. Netzbau

Baumaßnahmen seien derzeit nicht geplant.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Es werde auf die Stellungnahmen vom 20.4.2007 und vom 18.8.2008 verwiesen, die auch weiterhin bestand hätten.

Stellungnahmen vom 20.04.2007 und vom 18.08.2008 (Kurzfassung):

Im Geltungsbereich befänden sich im Joachim-Gottschalk-Weg sowie in der Wutzkyallee Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Diese Anlagen ständen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans seien derzeit nicht geplant.

Für die Umgestaltung des Bereiches zum Horst-Caspar-Steig und des Rotraut-Richter-Platzes sei zu beachten, dass an den Regenwasserkanal DN 250 im Horst-Caspar-Steig keine weiteren Flächen angeschlossen werden könnten.

Bei einem Verkauf der Verkehrsfläche des Bereiches Horst-Caspar-Steig / Rotraut-Richter-Platz könne der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 dem Investor übergeben werden bzw. ausgebaut werden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Wie den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zu entnehmen war, befinden sich Trinkwasserversorgungs-, Schmutz- und Regenwasserentwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im öffentlichen Straßenland des Joachim-Gottschalk-Weges sowie innerhalb der öffentlichen Wegeflächen des Horst-Caspar-Steigs und des Rotraut-Richter-Platzes. Für diese ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich.

Ein Teil der vorgenannten Schmutzwasser- und der Regenentwässerungsleitungen befinden sich innerhalb der geplanten Baugrenzen. Für diese sind möglicherweise Umverlegungsarbeiten notwendig; der Hinweis über möglicherweise erforderliche Umverlegungsarbeiten dieser Anlagen auf künftig in privatem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

Der Hinweis zu den Kapazitäten der Regenentwässerungsleitungen wird zur Kenntnis genommen. Da das vorliegende Konzept zur Objekt- / Außenanlagen-gestaltung keine weiteren Flächen für den Anschluss an diese Leitungen vorsieht, ist eine Berücksichtigung an dieser Stelle nicht notwendig. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

- Vattenfall Europe Business Services GmbH, Immobilienplanung, Liegenschaftswesen Berlin im Namen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH sowie Vattenfall Europe Wärme AG, Vertrieb/Netz Region Ost

Im Planungsgebiet befänden sich Kabelanlagen sowie zwei Netzstationen N 2943 und N 2950. Für die geplante Bebauung seien umfangreiche Kabelumlegungsarbeiten notwendig, falls die Stationen verlegt werden müssten.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Nach den vorliegenden Objektplanungen ist eine Umverlegung der Netzstationen bisher nicht vorgesehen.

Wie den beigefügten Unterlagen zu entnehmen ist, befindet sich der Großteil der vorhandenen Kabeltrassen im öffentlichen Straßenland bzw. öffentlichen Wegeflächen. Für diese Leitungstrassen ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht erforderlich.

Ein Teil der vorgenannten Anlagen befindet sich innerhalb der geplanten Baugrenzen. Für diese sind möglicherweise Umverlegungsarbeiten notwendig; der Hinweis über möglicherweise erforderliche Umverlegungsarbeiten dieser Anlagen auf künftig in privatem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

Im Planungsgebiet befänden sich keine Anlagen der Wärme Berlin.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordost;

Zur Planung habe man bereits mit Schreiben vom 28.08.2008 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gelte weiter.

Stellungnahme vom 28.08.2008 (Kurzfassung):

Gegen die o.a. Planung bestünden grundsätzlich keine Bedenken. Im Plangebiet befänden sich aber Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich seien.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes seien Änderungen an der Verkehrsfläche vorgesehen, die eine TK-Linie beeinträchtigten. Diese Änderungen würden ursächlich nicht aus Gründen der Wegebaukosten erfolgen, sondern seien das Ergebnis einer Drittanforderung. Für diese Änderung bestünden für die TK-Linie der Deutschen Telekom AG (im Joachim-Gottschalk-Weg) keine Folgepflicht gemäß § 72 TKG. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsfläche würden eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der TK-Linie erforderlich machen. Die Finanzierung sei im Bebauungsplan sicherzustellen. Das Eigentum der Deutschen Telekom AG, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen der Telekom seien somit durch die geplanten Maßnahmen betroffen.

Für die rechtzeitige Anpassung des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Maßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt würden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme der Kosten für Umverlegungsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Dazu werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Maßnahmen der Koordinierung von Baumaßnahmen betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

- Bezirksamt Neukölln, Umweltamt, Um b1 / Um c1

Altlasten und Bodenschutz

Es werde auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 20.04.2007 verwiesen.

Stellungnahme vom 20.4.2007 zu Altlasten und Bodenschutz (Kurzfassung):

Für das Grundstück Joachim-Gottschalk-Weg 33 liege ein Eintrag im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 3163 vor. Es bestehe der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen sowie auf Beeinträchtigungen der Bodenluft durch den Betrieb (Verwendung von wassergefährdenden Stoffen) einer chemischen Reinigung auf diesem Grundstück. Auch sei durch diese eine Grundwasserbeeinträchtigung (Schichtenwasser könne ebenfalls lokal auftreten) zu befürchten. Untersuchungsergebnisse zu Boden oder Grundwasser lägen dem Umweltamt nicht vor.

Daher komme der geplanten Entsiegelung von Flächen im Bereich des Grundstücks sowie einer evtl. geplanten Versickerung von Niederschlagswasser auf angrenzenden Flächen eine besondere Bedeutung zu.

Dementsprechend seien Fragen im Vorfeld vom Bauherrn mit dem Umweltamt abzuklären (orientierende Bodenuntersuchungen bei künftiger Bebauung / Umbauten bzw. sonstigen Eingriffen in den Untergrund / Vorlage der Untersuchungskonzepte).

Über den übrigen Planungsbereich lägen dem Umweltamt keine Erkenntnisse zu Altlasten vor.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die bisher vorliegenden Pläne zur Umgestaltung / Erweiterung des Wutzkycenters sehen keine Baumaßnahmen oder andere Eingriffe in den Boden an der angegebenen Stelle sowie keine Änderung der bisher zulässigen Nutzung vor. Für den Fall von Baumaßnahmen sind ggf. Bodenuntersuchungen in Rücksprache mit dem Umweltamt durchzuführen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bürgerdienste und Gesundheit, Gesundheitsamt, Bereich Hygiene und Umweltmedizin, Ges Hyg 108

Grundsätzlich bestünden keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben; es werde jedoch darauf hingewiesen, dass eine rechtzeitige Information über die Sortimentsstruktur bzw. die rechtzeitige Anzeige nach § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung und Vorlage der Trinkwasserbefunde erfolgen sollte.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die empfohlene Sortimentsstruktur geht aus dem Gutachten zur Verträglichkeit erweiterter Angebotsflächen hervor, die Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird. Der Hinweis zum Trinkwasser betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung und wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt, Tief II 1 sowie Tiefbauamt, Straßenverkehrsbehörde

Da sich die Maßnahme teilweise auf vorhandenen Verkehrsflächen des öffentlichen Straßenlandes befände, könne einer offenen Pergola, mit einem Rankgerüst von 4 m Breite und 6 m Höhe, auf Grund der Verkehrssicherheit und dem erhöhten Unfallrisiko nicht zugestimmt werden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Richtig zu stellen ist, dass es sich nach den vorliegenden Konzepten zur Freiraumgestaltung um eine etwa 23 m lange Pergola handelt, die selbst nicht als geschlossene Fläche wirkt. Für die Durchfahrten sind Öffnungen vorgesehen; dabei wird davon ausgegangen, dass bei einer lichten Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 4,5 m die Zugänglichkeit / Befahrbarkeit für Marktfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge gegeben ist.

An den grundsätzlichen Zielen des Außenanlagenkonzepts, als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, wird daher festgehalten. Mögliche Änderungen des Außenanlagenkonzepts sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Bereich des Rotraut-Richter-Platzes mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Weiterhin würden Bedenken gegen den Wegfall von Pkw-Stellplätzen im Joachim-Gottschalk-Weg angemeldet. Die Verkehrsführung sehe eine Verkürzung des Wendehammers im Joachim-Gottschalk-Weg vor. Hierbei würden viele Parkplätze wegfallen, wogegen Bedenken hervorgebracht würden. Dabei handele es sich um Dauerparkplätze auch für Anwohner. Das Parkangebot für Anwohner verringere sich dadurch und werde mit den geplanten Kurzzeitparkplätzen noch weiter eingeschränkt. Daher blieben die Bedenken gegen die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen aus dem Schreiben SVB I vom 05.08.2008 bestehen.

Stellungnahme SVB I vom 05.08.2008 (Kurzfassung):

Es werde die Frage nach dem Grund für die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen im Joachim-Gottschalk-Weg gestellt, wenn es doch Einstellplätze gäbe. Dies führe nur zu vermehrten Parksuchverkehr, da Gebühren für das Parkhaus gespart werden sollten. Aus verkehrlicher Sicht seien Kurzzeitparkplätze nicht erforderlich.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze im Joachim-Gottschalk-Weg werden nicht nur von den Besuchern des Einkaufszentrums genutzt werden, sondern auch von Anwohnern der umliegenden Wohnbebauung. Daher werden im Falle der Umgestaltung des Joachim-Gottschalk-Wegs für die wegfallenden Stellplätze ersatzweise Stellplätze auf den Parkgeschossen im Wutzkycenter geschaffen, so

dass der Verlust an dieser Stelle wieder ausgeglichen wird. Dazu wird eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Errichtung von Kurzzeitparkplätzen im öffentlichen Straßenland ist hingegen weder Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes noch des städtebaulichen Vertrages. Auf Grund der geltend gemachten Bedenken der hierfür zuständigen und anordnungsbefugten Straßenverkehrsbehörde gegenüber der Errichtung von Kurzzeitparkplätzen im Joachim-Gottschalk-Weg wird die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend geändert. Die gesicherte Erschließung des Wutzkycenters wird hierdurch nicht berührt.

Für die geplante Umbaumaßnahme der LSA sei die Verkehrslenkung Berlin, VLB, zuständig.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Anzumerken ist, dass sich die im Gutachten zur verkehrlichen Erschließung der GRI (Gesellschaft zur Gesamtverkehrsplanung Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH) vom August 2007 empfohlene Einrichtung einer Lichtsignalanlage bzw. Umbau der vorhandenen Lichtsignalanlage auf den Ausbau des Wutzkycenters auf maximal 9.900 m² Verkaufsfläche bezieht. Für einen im Bebauungsplan festgesetzten Ausbau des Wutzkycenters auf maximal 7.000 m² und der damit verbundenen geringeren Verkehrsstärken gegenüber der Ausbauvariante auf maximal 9.900 m² ist keine Lichtsignalanlage für die gesicherte Erschließung des Einkaufszentrums erforderlich.

Die Kosten für die Verbreiterung der Fahrbahn im Joachim-Gottschalk-Weg von ca. 8,50 m Breite um 0,25 m auf 8,75 m Breite für eine zusätzliche Linksabbiegespur (bei Variante 1 [Ausbau auf 9.900 m² Verkaufsfläche]) zu Lasten einer Gehwegreduzierung von derzeit ca. 2,75 m Breite um 0,25 m auf 2,50 m Breite, die Änderung der LSA-Anlage sowie die Planungs- und Projektsteuerungskosten für die Beauftragung eines Ingenieurbüros müssten von dem Bauherren getragen werden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Die Übernahme von aus dem Umbau entstehenden Kosten durch den Bauherrn ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Übrigen ist anzumerken, dass die Einrichtung einer Lichtsignalanlage bzw. der Umbau der vorhandenen Lichtsignalanlage für den festgesetzten Ausbau auf maximal 7.000 m² Verkaufsfläche nicht notwendig ist (siehe auch Pkt. 2.4.5).

Seitens des Tiefbauamtes könnten aus Kapazitätsgründen keine Planungs- und Projektsteuerungsleistungen erbracht werden. Die Planungen seien mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben. Im Übrigen ist die Übernahme von aus dem Umbau entstehenden Kosten durch den Bauherrn im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.14 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen / Hinweise führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.15 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-109b vom 20.04.2009 bis einschließlich 22.05.2009 haben drei Personen Einsicht in die Planung genommen.

Es ging die schriftliche Stellungnahme eines Bürgers im Fachbereich Stadtplanung ein. Die Äußerung ist im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

Bürger 1:

Um im Wettbewerb mit dem LEH [Lebensmitteleinzelhandel] bestehen zu können, seien marktnahe Kundenparkplätze unerlässlich. Da diese nicht geplant seien und zudem die südlich des U-Bahngebäudes gelegene Zufahrt zum Markt wegfielen, müssten in der Wutzkyallee in der Nähe des Horst-Caspar-Steiges Straßen begleitende Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Pkw-Stellplätze stehen derzeit auf drei Garagengeschossen (1. und 2. Obergeschoss sowie im Untergeschoss) zur Verfügung. Nach den vorliegenden Planungen soll zukünftig ein offenes Parkdeck auf dem Dach realisiert werden, demzufolge werden über 400 Pkw-Stellplätze im Wutzkycenter zur Verfügung stehen. Von diesen Stellplätzen ist der Rotraut-Richter-Platz fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar und somit ist die Erreichbarkeit des Wochenmarktes und die Versorgung mit zahlreichen Pkw-Stellplätzen sichergestellt.

Die Errichtung von Kurzzeitparkplätzen im öffentlichen Straßenland ist darüber hinaus kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Das derzeitige Hinweisschild an der Wutzkyallee müsse ersetzt oder versetzt werden, da es an der Stelle des künftigen Neubaus stehe, der bis an die Wutzkyallee reiche.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Anordnung von Hinweisschildern ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Ein Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

Eine Überdachung oder Teilüberdachung des Platzes sei sehr von Vorteil, um die Wetterabhängigkeit des Marktes zu reduzieren. Die Marktverwaltung sei gerne bereit, sich an den Kosten zu beteiligen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Überdachung des Rotraut-Richter-Platzes entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Vielmehr soll die

Platzfläche als Freifläche und als Teil der übergeordneten Grünverbindung sowie der Rad- und Fußwegeverbindung erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die der Sicherung der übergeordneten Grünverbindung dient. Da es sich zudem um keine Baufläche handelt, ist eine Überdachung des Rotraut-Richter-Platzes nicht möglich.

Die geplante Pergola als optische Einfassung des Platzes verhindere die Möglichkeit, den Markt bei Bedarf in östlicher Richtung zu erweitern. Mit dieser Erweiterung ist aus drei Gründen zu rechnen: Zum einen zwingt die südliche Reduzierung des Platzes um 10m zu einer sehr engen Aufstellung der derzeitigen Händler. Zum Zweiten sei die Nachfrage nach Standplätzen aufgrund der verbesserten Angebotsqualität und –zusammensetzung des Marktes bereits jetzt gestiegen. Zum dritten werden die Attraktivitätssteigerung und die verbesserte Aufenthaltsqualität des Platzes mitsamt der Rückgewinnung von Kaufkraft ins Ortsteilzentrum zu einer noch verstärkten Nachfrage seitens der Markthändler führen. Daher sei die Option zur Erweiterung des Marktes nach Osten absolut notwendig. Eine anderweitige Aufwertung des Platzes als durch den Bau der geschlossenen Pergola sei somit dringend geboten. Entweder bleibe die Pergola derart durchlässig, dass sie die Markterweiterung nicht behindere; allerdings führe dies dann zu einer optischen Trennung der Marktfläche. Oder es werde inmitten des Platzes eine Sitzgruppe mit Begrünung und ggf. Überdachung angebracht, was aufgrund der Platzverhältnisse ebenfalls eine Erweiterung der Marktfläche bedingt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die zentrale Platzfläche des Rotraut-Richter-Platzes wird zukünftig eine Größe von ca. 1.200 m² aufweisen. Da die in den Verträgen zur Marktnutzung festgelegte Fläche weitaus kleiner ist (Mietfläche 200 m²), kann eine Beeinträchtigung des Wochenmarktes durch die geringe Verkleinerung des Platzes ausgeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung der Mietfläche des Wochenmarktes notwendig werden, so bietet der Rotraut-Richter-Platz hinreichend Fläche.

Die Anordnung von Sitzgruppen auf dem Platz ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Ein Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet sowie an das Tiefbauamt weitergegeben.

Überdachungsmaßnahmen auf der Platzfläche sind nicht vorgesehen; Baumpflanzungen sind nicht innerhalb der Außenkante der unterirdischen Bahnanlage möglich. Grüngestaltungsmaßnahmen sind im Außenanlagenkonzept, das Anlage zum städtebaulichen Vertrag wird, festgelegt.

An den grundsätzlichen Zielen des Außenanlagenkonzepts, als Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, wird daher festgehalten. Mögliche Änderungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Bereich des Rotraut-Richter-Platzes mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Die Baumpflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sollten – bei östlicher Erweiterung der Marktfläche – durchaus auf dem Platz geschehen und nicht nur als nördliche Eingrenzung des Platzes dienen. Bei der geplanten Verlegung der Marktzeiten auf den Nachmittag würde dies neben der optischen Aufwertung auch zu einer Beschattung der Händlerfahrzeuge führen, die im Hochsommer dringend geboten sei.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Eine Gestaltung des Platzes ist prinzipiell möglich, jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Außenanlagenkonzept wird der Bereich über der unterirdischen U-Bahnanlage von Baumpflanzungen freigehalten, um eine Beeinträchtigung der Tunnelanlagen der unterirdischen U-Bahnanlage durch Wurzelwuchs auszuschließen. Die im Außenanlagenkonzept vorgesehenen Baumpflanzungen erfolgen somit außerhalb der Grenzen der unterirdischen Bahnanlagen am nördlichen Rand des Platzes.

Der Stromkasten an der östlichen Marktlinie müsste um ca. 5-10 m nach Norden versetzt werden. Dies kann nur außerhalb der Markttagge geschehen, die mittwochs und samstags zwischen 7 und 16 Uhr lägen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Ein entsprechender Hinweis wird an den Vorhabenträger im Plangebiet weitergegeben.

FAZIT:

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen / Hinweise führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.16 Beschluss über den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 25.09.2009 (BA-Vorlage Nr. 114/09) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-109b der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan XIV-109b sowie das Abwägungsergebnis am 08.09.2009 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 23.09.2009 (Drs. Nr. 1174/XVIII) den Bebauungsplan XIV-109b beschlossen.

4.17 Anzeige des Bebauungsplans und Ergebnis der Rechtskontrolle

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

In der Rechtskontrolle wurden Beanstandungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit dem Schreiben – II C 24 – vom 04.12.2009 hervorgebracht, die Änderungen des Bebauungsplans (Geltungsbereich, textliche Festsetzungen) sowie der Begründung notwendig machten.

4.18 Mitteilung der Planungsabsicht / Geltungsbereichsänderung

Die Änderung des Geltungsbereiches durch Reduzierung um die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche des Grundstücks Joachim-Gottschalk-Weg 41 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 mit Schreiben vom 11.2.2010 angezeigt. Eine Änderung der Grundzüge der Planung war damit nicht verbunden.

4.19 Geltungsbereichsreduzierung

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 02.03.2010 (Vorlage Nr. 31/10) die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XIV-109b um die Teilfläche des Grundstücks Joachim-Gottschalk-Weg 41 beschlossen. Zugleich wurde eine Änderung des Titels des Bebauungsplans XIV-109b beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 12.03.2010 auf Seite 330 ortsüblich bekannt gemacht.

4.20 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Änderungen im Bebauungsplan sowie in der Begründung war ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich. Mittels Deckblatt zum Bebauungsplan XIV-109b vom 08.03.2010 erfolgten hierbei folgende Änderungen:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Änderung des Geltungsbereichs durch Reduzierung um die betreffende Teilfläche des Grundstücks Joachim-Gottschalk-Weg 41 (bisherige Festsetzung: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung GEMEINDEZENTRUM),
- Eintragung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage (50,1 m über NHN) für die an das Allgemeine Wohngebiet angrenzenden Gebäudeteile im Sondergebiet sowie für die bisher eingeschossig gekennzeichneten Bauteile im Allgemeinen Wohngebiet,
- Streichung der Zahl der Vollgeschosse für die bisher eingeschossig gekennzeichneten Bauteile,
- Wegfall der Baugrenze zwischen den festzusetzenden, in der Höhe beschränkten Gebäudeteilen im Sondergebiet.

Textliche Festsetzungen:

- Streichung der bisherigen Textlichen Festsetzung 3 zur abweichenden Bauweise,
- Streichung der bisherigen Textlichen Festsetzung 13 zum Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen,
- Neunummerierung der textlichen Festsetzungen.

Sonstiges:

- Anpassung des Bebauungsplantitels an den geänderten Geltungsbereich,
- Streichung des Hinweises auf § 11 Abs. 1 AGBauGB im Festsetzungsvermerk,
- Eintragung von Höhenangaben als ergänzender Bestandteil der Planunterlage.

In einer Variante war eine zusätzliche Festsetzung zur Einschränkung der Zulässigkeit großflächiger Fachmarktbetriebe vorgesehen. Diese Festsetzung wurde aber nicht weiter verfolgt, da diese keiner planungsrechtlich regelbaren Unterart der baulichen Nutzung entsprach. Dieser Punkt wird daher weiterhin ausschließlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Beteiligung wurde daher auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschränkt.

Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass nur zu den Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Frist zur Stellungnahme wurde hierbei gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Die Benachrichtigung über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben Stapl b1 vom 26.03.2010. Als Frist zur Rückäußerung wurde eine Frist von zwei Wochen (Behörden/Träger öffentlicher Belange) bzw. bis zum 16.04.2010 (Eigentümer) angegeben.

Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg-Schlesische Oberlausitz;
- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt;
- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauwesen, Tiefbauamt, Untere Straßenverkehrsbehörde;
- Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen. Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht.

Ihre Zustimmung gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln:

- Bezirksamt Neukölln, Abteilung Finanzen und Wirtschaft, SE Facility Management, FB Objektmanagement, OM 2

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Stellen im Bezirksamt Neukölln ab:¹⁶

- Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), Zentrale Leitungsverwaltung, VBA - BA 31:

Beim U-Bahnausgangsgebäude des Bahnhofs Wutzkyallee handele es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage.

Aufgrund des Fachplanungsvorbehaltes des § 38 BauGB könne durch einen Bebauungsplan des Landes Berlin oder eine Baugenehmigung nach der Bau-OBln nicht in den Bestand eine nach Bundesrecht (Personenbeförderungsgesetz) gesicherten Bahnanlage eingegriffen werden.

Deshalb werde der Darstellung des U-Bahngebäudes als Sondergebiet nicht zugestimmt. Dies betreffe ebenfalls die Festsetzung der Dachbegrünung des U-Bahnbauwerks.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen der U-Bahn U7 sowie das U-Bahnausgangsgebäude, d. h. die unterirdischen Anlagen und auch der U-Bahnzugang, werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen,

Das vorhandene U-Bahnausgangsgebäude liegt innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes sowie auch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten planfestgestellten unterirdischen Bahnanlage. Die Darstellung als planfestgestellte unterirdische Bahnanlage entspricht der üblichen Darstellungssystematik, eine weitergehende Darstellung bzw. eine Änderung der bisherigen Darstellung ist nicht erforderlich.

Der U-Bahnzugang soll in das Einkaufszentrum integriert, d.h. um- und überbaut werden. Der Umbau und das damit verbundene Plangenehmigungsverfahren wird derzeit mit der BVG abgestimmt, der Erhalt und die Aufrechterhaltung der Nutzung des U Bahnzugangs werden durch einen abzuschließenden notariellen Vertrag zwischen der BVG und dem Vorhabenträger für das Einkaufszentrum sichergestellt.

Somit ist die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Planfeststellung gegeben; die Festsetzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sowie die Festsetzung der Dachbegrünung stehen der Planfeststellung der U-Bahntrasse und des Ausgangsgebäudes nicht entgegen.

¹⁶

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden ist dem Vermerk Stapl b1 vom 28.04.2010 zu entnehmen.

Eine Überbauung / Umbau des U-Bahnausgangsgebäudes ist nur im Rahmen eines Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahrens möglich, dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit wurden im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung nicht vorgebracht.

Die Abwägung der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen / Hinweise führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.21 Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 01.06.2010 (BA-Vorlage Nr. 83/10) beschlossen, den Bebauungsplan XIV-109b vom 31.03.2009 mit dem Deckblatt vom 08.03.2010 der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat den Bebauungsplan XIV-109b sowie das Abwägungsergebnis am 08.06.2010 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 30.06.2010 (Drs. Nr. 1486/XVIII) den Bebauungsplan XIV-109b beschlossen.

4.22 Erneute Anzeige des Bebauungsplans und Ergebnis der Rechtskontrolle

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut angezeigt.

In der Rechtskontrolle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden mit dem Schreiben – II C 36 – vom 07.07.2011 keine Beanstandungen erhoben.

Auf Grund von Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell aktualisiert (Zitierung der gesetzlichen bzw. planungsrechtlichen Grundlagen sowie Vervollständigung der Verfahrensschritte).

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch das Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692);

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

Aufgestellt:

Berlin-Neukölln, den 20. Juli 2011
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

B o r o w s k i
Amtsleiter

Anlagen: - Textliche Festsetzungen
 - Vorprüfung des Einzelfalls

ANLAGE 1: Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan XIV-109b)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
2. Das Sonstige Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums. Zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 7.000 m²,
 - Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
 - nicht störende Gewerbebetriebe.
3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – bleiben die Flächen von Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt, wenn unter Einrechnung dieser Flächen die Geschossflächenzahl 1,7 nicht überschritten wird.
4. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten GHJ bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.
5. Innerhalb der Fläche ABCDA ist eine Überdachung mit einer Abstützung entlang der Linie AB zulässig. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.
6. Entlang der Linie AB sowie der Linie DE sind die nach Norden ausgerichteten Außenwandflächen mit einer Länge von mehr als 5,0 Metern Fassadenlänge mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
7. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig.
9. Innerhalb der Fläche CFHGEDC sowie den Flächen K und L sind 85 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen.
10. Im Sonstigen Sondergebiet – EINKAUFSZENTRUM – , außerhalb der Fläche CFHGEDC, sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungselemente und Parkdecks.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – FUSSGÄNGERBEREICH / RADWEG – ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

ANLAGE 2: VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Bebauungsplan XIV-109b

- Wutzkycenter -**VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG und Anlage 2 UVPG

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert Anlage 1 zum UVPG¹⁷. Durch sie wird auch geregelt, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist und für welche Vorhaben anhand einer allgemeinen oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP durchzuführen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-109b liegt vollständig im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bedarf es für Vorhaben der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art einer Vorprüfung, soweit der jeweilige Prüfwert für die standortbezogene Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten¹⁸ ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Nach Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 1.200 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 erforderlich. Gleiches gilt nach Nr. 18.4.2 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von mehr als 0,5 ha.

Bei einer geplanten GRZ von 0,9 in dem ca. 1,3 ha umfassenden SO-Gebiet kann eine Grundfläche von insgesamt ca. 11.850 m² realisiert werden. Dies entspricht einer zusätzlichen Überbauung von ca. 5.350 m². Die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums werden hierbei auf 7.000 m² beschränkt. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 4.800 m² gegenüber dem Zeitpunkt zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-109b¹⁹. Die Größe der geplanten Parkplatzanlagen beträgt in der Maximalvariante 350 Stellplätze²⁰.

Der Schwellenwert zur Durchführung einer Vorprüfung wird überschritten.

Ziel der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Prüfung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. In der Vorprüfung werden die im § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

¹⁷ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹⁸ Gemeint sind Vorhaben, die nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB liegen.

¹⁹ BBE Unternehmensberatung, Die Neugestaltung des Wutzkycenters in Berlin-Neukölln, Juli 2007, S. 6

²⁰ Die genannte Stellplatzanzahl entspricht dem ursprünglichen Stand der Objektplanung. Im Schalltechnischen Gutachten wurde die geplante Erweiterung auf bis zu 440 Stellplätze untersucht und als Obergrenze im städtebaulichen Vertrag festgelegt. Eine grundsätzliche Änderung der Bewertung im Rahmen der UVP-Vorprüfung ist damit nicht verbunden.

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
 - die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG

1. Merkmale der Vorhaben

1.1 Größe des Vorhabens:

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbest. „Einkaufszentrum“: ca. 13.130 m²
davon Grundfläche: ca. 11.850 m²
davon Parkplätze²¹ (Nettofläche 350 X 10 m²): ca. 3.500 m²
- Allgemeines Wohngebiet:..... ca. 3.500 m²
davon Grundfläche ca. 1.000 m²
- Verkehrsflächen:..... ca. 6.460 m²
- Grünflächen:..... ca. 540 m²

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:

- Zusätzliche Überbauung: ca. 5.350 m² ²²

1.3 Abfallerzeugung:

Keine besonderen Mengen oder Stoffe, normale Abfallentsorgung

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen:

Zusätzliche Lärmbelastungen auf Grund der Zunahme des Kfz-Verkehrs

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:

Kein besonderes Unfallrisiko

2. Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien), insbesondere als Fläche

- für Siedlung und Erholung:
 betroffen nicht betroffen
(degewo-Hochhaus, BBR-Grünzug)
- für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen:
 betroffen nicht betroffen
- für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen:
 betroffen nicht betroffen

²¹ Berechnung der Nettofläche (ohne Zufahrts- und Erschließungswege): 350 x 10 m²

²² Die tatsächliche Neuversiegelung ist auf Grund der Inanspruchnahme bereits versiegelter Straßen-, Wege- und Platzflächen wesentlich geringer.

(Ortsteilzentrum)

- Verkehr, Ver- und Entsorgung

betroffen

nicht betroffen

(U-Bahnhof Wutzkyallee)

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Gebietes (Qualitätskriterien), wie:

- Oberflächenwasser:

betroffen

nicht betroffen

- Grundwasser:

betroffen

nicht betroffen

- Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt, die Grundwasserneubildung ist stark eingeschränkt.
- Der Grundwasserflurabstand ist groß, es besteht eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

- Boden:

betroffen

nicht betroffen

- Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt.
- Eine kleinere Teilfläche ist im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung registriert.

- Klima / Lufthygiene / Lärm:

betroffen

nicht betroffen

- Das Plangebiet liegt stadtklimatisch in einem Belastungsbereich.

- Biotop- / Artenschutz:

betroffen

nicht betroffen

- Aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung sind keine nennenswerten Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu erwarten.
- Die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist beeinträchtigt, desgleichen die biologische Vielfalt.

- Landschaftsbild:

betroffen

nicht betroffen

- Das Plangebiet weist keine landschaftsräumliche Prägung auf.

- Erholungsnutzung:

betroffen

nicht betroffen

- Innerhalb des Plangebiets verläuft der übergeordnete Grünzug Britz-Buckow-Rudow, der eine wichtige Erholungsfunktion besitzt. Innerhalb des Plangebiets sind Funktion und Wertigkeit des Grünzuges beeinträchtigt.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

- betroffen nicht betroffen

2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

- betroffen nicht betroffen

2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

- betroffen nicht betroffen

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

- betroffen nicht betroffen

2.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

- betroffen nicht betroffen

2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes:

- betroffen nicht betroffen

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

- betroffen nicht betroffen

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

- betroffen nicht betroffen

- Das Plangebiet ist Bestandteil der in den 60er Jahren entstandenen Großsiedlung Gropiusstadt(-Süd) und hat darüber hinaus die Funktion eines Ortsteilzentrums. Das Plangebiet wird, durch die planungsrechtliche Sicherung des degewo-Hochhauses, in ihrer Wohnfunktion gesichert und durch die geplante Erweiterung des Wutzkycenters in ihrer Funktion als Ortsteilzentrum gestärkt. Mögliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion durch die bauliche Einschränkung des übergeordneten Grünzuges werden durch folgende im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag festzulegende Maßnahmen gemindert bzw. vermieden:

- direkter Zugang vom U-Bahnhof sowie Verbesserung der Zugangsmöglichkeit von der Wutzkyallee zum Einkaufszentrum,

- Verbesserung der internen fußläufigen Erschließung ,
- Verbesserung des Ortsbildes durch eine einheitliche Gestaltung des Einkaufszentrums sowie durch die Unterbringung von Stellplätzen in Parkgeschossen,
- Grundstücksbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Platzneugestaltung, Dach-/ Fassadenbegrünung.

2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

- betroffen nicht betroffen

3. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der aufgeführten Kriterien zu beurteilen.

3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung):

- hoch mittel gering

- Betroffen sind die Grundstücke im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes, insbesondere südlich des Joachim-Gottschalk-Weges.

3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen:

- betroffen nicht betroffen

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen:

- Menschen

- hoch mittel gering

- Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Immissionen auf Grund der Zunahme des Kfz-Verkehrs. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung 23 ist die Realisierung der Planung mit den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich vereinbar. Die konkrete Festlegung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Vermeidung bzw. Minderung möglicher Immissionen erfolgen gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

- Tiere, Pflanzen

- hoch mittel gering

- Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erwarten.

- Boden, Wasser

- hoch mittel gering

- Geringfügige Erhöhung der Versiegelung, Verringerung der Grundwasserneubildung.

- Luft, Klima
 hoch mittel gering
- Zusätzliche Emissionen auf Grund der Zunahme des Kfz-Verkehrs.
- Landschaft
 hoch mittel gering
- Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
- Kulturgüter, sonstige Sachgüter
 hoch mittel gering
- Die Umsetzung der Planung ermöglicht sowohl Anbauten als auch einen Abriss und Neubau des vorhandenen Einkaufszentrums unter Einbeziehung des vorhandenen U-Bahnzugangs. Nachhaltige negative Auswirkungen sind damit nicht verbunden.
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Sachgütern
Es sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten, die über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen.

3.4 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung zu erwarten. Die Auswirkungen sind dauerhaft und unumkehrbar. Planbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher Art als auch eine wesentliche Steigerung verkehrsbedingter Lärmemissionen sind hierbei nicht zu erwarten. Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und setzt die gesetzlichen Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden um, indem der Entwicklung einer innerstädtischen Fläche mit Zentrumsfunktion Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich eingeräumt wird.

4. ERGEBNIS DER PRÜFUNG

Für den Bebauungsplan XIV-109b, durch den die Realisierung einer Erweiterung des bestehenden Ortsteilzentrums „Wutzkycenter“ vorbereitet wird, sind die zu erwartenden Auswirkungen als nicht so erheblich zu beurteilen, dass eine UVP durchgeführt werden muss.

Auf Grund der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von Freiflächen sowie der Vorbelastung des Gebietes ist die geplante bauliche Verdichtung – entsprechend der Angaben im Umweltbericht (Stand: frühzeitige Behördenbeteiligung) zunächst zwar als nicht unerheblich zu beurteilen. Die Auswirkungen sind allerdings nicht so erheblich, als dass sie nicht durch geeignete Minimierungsmaßnahmen so reduziert werden könnten, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Auf Grund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Inhaltsverzeichnis

| Inhalt: | Seite |
|---|-----------|
| 1 Planungsgegenstand | 3 |
| 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit..... | 3 |
| 1.2 Plangebiet..... | 3 |
| 1.2.1 Historische Entwicklung | 3 |
| 1.2.2 Lage im Stadtraum..... | 4 |
| 1.2.3 Siedlungsanalyse | 4 |
| 1.3 Planerische Ausgangssituation | 6 |
| 1.4 Begleitende Gutachten..... | 10 |
| 1.4.1 Verträglichkeitsgutachten | 11 |
| 1.4.2 Gutachten zur verkehrlichen Erschließung..... | 11 |
| 1.4.3 Schalltechnische Untersuchung | 12 |
| 2 Planinhalt..... | 13 |
| 2.1 Entwicklungen der Planungsüberlegungen..... | 13 |
| 2.2 Intention des Plans..... | 15 |
| 2.3 Wesentlicher Planinhalt..... | 15 |
| 2.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen | 16 |
| 2.4.1 Belange der Wirtschaft, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen / Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche..... | 17 |
| 2.4.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung..... | 21 |
| 2.4.3 Belange der von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse von Gottesdienst und Seelsorge..... | 22 |
| 2.4.4 Belange der Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse..... | 22 |
| 2.4.5 Belange des Personen- und Güterverkehrs..... | 24 |
| 2.4.6 Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit | 26 |
| 2.4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | 28 |
| 2.4.8 Belange der Ver- und Entsorgung | 29 |
| 2.4.9 Regelungen im städtebaulichen Vertrag..... | 29 |
| 3 Auswirkungen des Bebauungsplans..... | 30 |
| 3.1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse..... | 30 |
| 3.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- / Investitionsplanung | 30 |
| 3.3 Personalwirtschaftliche Auswirkungen | 30 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.4 | Weitere Auswirkungen (Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände) | 30 |
| 3.5 | Auswirkungen auf die Umwelt..... | 30 |
| 4 | Verfahren..... | 32 |
| 4.1 | Mitteilung der Planungsabsicht | 32 |
| 4.2 | Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Planinhaltsänderung | 33 |
| 4.3 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB..... | 33 |
| 4.4 | Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 33 |
| 4.5 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB..... | 34 |
| 4.6 | Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | 35 |
| 4.7 | Sonstige Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... | 35 |
| 4.8 | Beschluss über die Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) | 36 |
| 4.9 | Ergebnis der im Zuge der Umstellung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgten UVP-Vorprüfung..... | 36 |
| 4.10 | Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB..... | 37 |
| 4.11 | Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB..... | 38 |
| 4.12 | Sonstige Änderungen nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage..... | 38 |
| 4.13 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB..... | 39 |
| 4.14 | Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB..... | 51 |
| 4.15 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 51 |
| 4.16 | Beschluss über den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung..... | 53 |
| 4.17 | Anzeige des Bebauungsplans und Ergebnis der Rechtskontrolle | 53 |
| 4.18 | Mitteilung der Planungsabsicht / Geltungsbereichsänderung..... | 53 |
| 4.19 | Geltungsbereichsreduzierung | 54 |
| 4.20 | Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB | 54 |
| 4.21 | Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan und das Abwägungsergebnis durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung | 56 |
| 4.22 | Erneute Anzeige des Bebauungsplans und Ergebnis der Rechtskontrolle | 56 |
| 5. | Rechtsgrundlagen | 57 |
| | Anlage 1: Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan XIV-109b) | 58 |
| | Anlage 2: Vorprüfung des Einzelfalls | 59 |