

Bezirksamt Neukölln
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b3 – 6144/XIV-117a/II-08

Begründung

zum Bebauungsplan XIV-117a
„Lipschitzallee“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für das Grundstück Lipschitzallee 50 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Nach der Entstehung der Gropiusstadt vor nunmehr vierzig Jahren befindet sich die Großsiedlung in einer Phase des Umbruchs. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen, die vom demographischen Wandel über eine veränderte Wohnungsnachfrage bis zu einem neuen Einkaufsverhalten reichen, sieht sich die Gropiusstadt -wie auch andere Großsiedlungen- vor neue Aufgaben gestellt. Im Zentrum dieser Aufgaben steht der zukunftsweisende und nachhaltige Umbau der gesamten Großsiedlung, die trotz einer Vielzahl zufriedener Bewohner von zunehmenden Problemen belastet wird und die in der Gefahr steht, ihre Funktion als attraktiver Wohnstandort einzubüßen. Neben der notwendigen Aufwertung und Umstrukturierung der vorhandenen Wohnbebauung bildet der Umgang mit den entlang der U-Bahntrasse angeordneten Zentren einen weiteren Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung.

Für das Wohngebietszentrum Lipschitz- / Bat-Yam-Platz erfolgt derzeit eine Aufwertung durch zahlreiche aufeinander abgestimmte bauliche Maßnahmen sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau, wodurch u.a. auch Anreize für private Investitionen im näheren Umfeld geschaffen werden.

Für eine nachhaltige Sicherung und Stärkung der sozialen und kulturellen Funktionen dieses Standortes wird es darauf ankommen, neben der Bereitstellung von Räumen und Plätzen zur Identitätsbildung der Bewohner und der Durchführung von Veranstaltungen auch ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Einzelhandelsangebot zu entwickeln. Nach Prüfung diesbezüglicher Potenzialflächen zur Deckung des Defizits hat sich das Grundstück Lipschitzallee 50 in unmittelbarer Nähe zum Lipschitz- / Bat-Yam-Platz auf der Basis der Standortfaktoren

- geeignete Lage im Stadtraum zur Gewährleistung einer komplexen Versorgungssicherung;
- verträgliche Einbindung in die Siedlungsstruktur;
- Verbrauchernähe;
- gute Erreichbarkeit sowohl fußläufig, mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln;
- ausreichende Flächengröße

als besonders geeignet zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes erwiesen, dessen städtebaulich-hochbauliches Konzept mit dem Bezirk Neukölln vorabgestimmt wurde. Seitens der evangelischen Kirche als dem derzeitigen Eigentümer des Grundstücks ist vorgesehen, die Liegenschaft über einen Erbbaurechtsvertrag an die Betreibergesellschaft eines Verbrauchermarktes zu verpachten.

Der derzeit auf dem Grundstück befindliche Kita-Standort (140 Plätze, davon aktuell 43 Plätze belegt) soll hierzu an die bestehenden Kita-Standorte Martin-Luther-King-Weg 7 und Ulrich-von-Hassel-Weg 4 verlagert werden. Darüber hinaus liegen seitens des Quartiersmanagements konkrete Planungen vor, die Aufgabe des ebenfalls hier befindlichen Gemeinbedarfsstandortes an anderer Stelle im Gebiet durch die Schaffung eines Nachbarschaftstreffs so weit wie möglich zu kompensieren. Es ist vorgesehen, in den bisher als Waschhaus genutzten Räumlichkeiten an der Eugen-Bolz-Kehre 12 (Eigentümer: Evangelische Hilfswerk-Siedlung) durch geeignete Umbaumaßnahmen einen Nachbarschaftstreff für die ansässige Bevölkerung zu schaffen. Die Maßnahme befindet sich in der Vorplanungs-Phase und soll soweit konkretisiert werden, dass mit dem Umbau in 2008 begonnen werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-117a werden insbesondere folgende städtebaulichen Leitlinien verfolgt:

- Stärkung der Zentrenfunktion des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner;

- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Nahversorgungsstandortes von der Lipschitzallee aus.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-117a ist erforderlich, da für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. den Regelungen der Bauordnung 1958 weist für das Grundstück Lipschitzallee 50 Baulandreserve aus. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet.

Mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² liegen bei dem Bebauungsplan XIV-117a, der der Nachverdichtung dient, die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch die beschleunigte Verfahrensweise (gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden) wird dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen.

2. Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung

Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich umfasst das Grundstück Lipschitzallee 50 sowie Teilflächen der Lipschitzallee im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt nördlich an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Wildmeisterdamm, der als bezirkliche Grünverbindung außerhalb der Trassen des motorisierten Verkehrs zwischen Kölner Damm und Fritz-Erler-Allee fungiert. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs liegt der Bat-Yam-Platz. Der U-Bahnhof Lipschitzallee befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m.

Die nordwestliche Abgrenzung des Plangebiets bildet der Gansbergsteig (Fußwegeverbindung) und der Walter-May-Weg (Sackgasse mit Wendehammer) sowie die östliche Grenze des Grundstücks Walter-May-Weg 8-10. Nordöstlich wird der Geltungsbereich durch das Grundstück Lipschitzallee 44-48 begrenzt, die südöstliche Grenze bildet die Mitte der Lipschitzallee.

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit noch mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das als Kindertagesstätte genutzt wurde. Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich eine eingeschossige, temporär ergänzte Bebauung (Containergebäude), das zuletzt als Jugendtreffpunkt genutzt und nunmehr für eine zeitlich befristete Nutzung durch das Quartiersmanagement einem Verein aus dem Quartiersmanagement-Gebiet für seine Aktivitäten zur Verfügung gestellt wurde. Die bestehende Bebauung, die infolge unterlassener Instandhaltung einen hohen Sanierungsbedarf aufweist, soll für das geplante Vorhaben vollständig abgeräumt werden. Ein weiteres, ehemals als gemeinsame kirchliche Einrichtung der nordwestlich und östlich angrenzenden Kirchengemeinden genutztes Gebäude („Haus der Mitte“) im westlichen Grundstücksbereich wurde bereits vor ca. drei Jahren wegen Baumängeln abgeräumt.

Entsprechend der ehemaligen/ derzeitigen Nutzung und in Anbetracht der bereits abgeräumten Bebauung liegt das Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von ca.

0,2 deutlich unterhalb der Nutzungsmaße der näheren Umgebung, die dominiert wird von 9 - 18-geschossigen Wohnhochhäusern und Seniorenheimen.

Unmittelbar südlich des Plangebiets und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung des Wildmeisterdamms - auf dem Grundstück Lipschitzallee 64 - befindet sich ein Kfz-Handel, an den sich private, dem Wohngebietszentrum Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zugeordnete Stellplätze anschließen.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich weitere Läden (u.a. Gansbergsteig) sowie diverse Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeinschaftshaus Gropiusstadt, Schule, Kirche, Gemeindehaus, Kita/ Hort, etc.).

2.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks Lipschitzallee 50 erfolgte bisher von Westen über den als Sackgasse ausgebildeten Walter-May-Weg, dessen Wendeanlage unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet über die südöstlich angrenzende Lipschitzallee erschlossen, von der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt in nordöstlicher Richtung über die Lipschitzallee zur Rudower Straße/ Neuköllner Straße (B 179) bzw. in westlicher Richtung über die Lipschitzallee und den Kölner Damm zur Johannisthaler Chaussee.

Durch den südlich des Plangebiets befindlichen U-Bahnhof Lipschitzallee (U 7) sowie die Buslinie 373 besitzt das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV.

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft mit dem Wildmeisterdamm eine bezirkliche Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an die übergeordneten Grünverbindungen „BBR-Grünzug“ sowie „Rudower Wäldchen“. Weitere eigenständige Fußwegeverbindungen außerhalb der Trassen des motorisierten Verkehrs optimieren die fußläufige Erschließung (u.a. Gansbergsteig im Norden).

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen der Lipschitzallee, die Eigentum des Landes Berlin darstellen, befindet sich der übrige Geltungsbereich (Grundstück Lipschitzallee 50) derzeit im Eigentum der evangelischen Kirche. In Vorbereitung der Realisierung des Planungsziels (sonstiges Sondergebiet Verbrauchermarkt) ist das Grundstück über einen Erbbaurechtsvertrag an die Betreibergesellschaft eines Verbrauchermarktes verpachtet worden.

2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen, so dass das Grundstück Lipschitzallee 50 technisch vollständig erschlossen ist.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die Planung wurden die zuständigen Behörden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme hinsichtlich ihres Anlagenbestandes sowie ihrer planerischen Absichten gebeten.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

2.2.5 Geologie/ Altlasten¹

Boden

Die Fläche des Plangebiets liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorie dichte Innenstadtbebauung auf Aufschüttungen, gekennzeichnet durch Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina.

Ober- und Unterboden setzen sich aus Mittelsand, mittel sandigem Lehm sowie unterschiedlich lehmigen Sanden zusammen.

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als sehr hoch eingestuft, das Filtervermögen der Böden ist demnach gering.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 20 und 40 Metern. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas als gering einzustufen.

Altlasten

Im Bodenbelastungskataster (BBK) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a keine Flächen mit Altlastenverdacht aufgeführt.

Gemäß der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamts im Rahmen der Behördenbeteiligung liegen darüber hinaus weder Erkenntnisse über Boden- oder Grundwasserverunreinigungen noch über ehemals am Standort betriebene gewerbliche Nutzungen vor.

2.2.6 Ökologie / Freiflächen

Das Grundstück Lipschitzallee 50 ist entsprechend der bisherigen Nutzung durch eine Kindertagesstätte und Jugendtreffpunkt geprägt und weist durch den bestehenden hohen Freiflächenanteil einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die bestehenden Freiräume wurden als Garten und Spielplatz genutzt und weisen Vegetationsbestand (Bäume, Sträucher) auf, der im Grenzbereich zum Wildmeisterdamm und zur Lipschitzallee leicht verdichtet ist.

2.2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in seinem unmittelbaren städtebaulichen Verflechtungsgebiet befinden sich keine Ensembles, Gesamtanlagen bzw. Bau-/ Garten-/ Bodendenkmale die Bestandteil der Denkmalliste Berlin sind.

¹

Umweltatlas Berlin - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin, Karten 01.01, 02.05 und 02.07

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004² ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt.



Karte 2: FNP Berlin (Ausschnitt), Lage des Plangebiets, o.M.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a sehen die Sicherung eines sonstigen Sondergebietes -Verbrauchermarkt- mit einer zulässigen Verkaufsfläche vom max. 1025 m² innerhalb der als Wohnbaufläche gekennzeichneten Flächen vor. Die Entwicklungsfähigkeit von großflächigem Einzelhandel aus Wohnbauflächen leitet sich aus dem Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP)³ ab. Andere Baugebiete und andere Flächen kleiner als 3 ha sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können gem. Satz 2 der AV – FNP entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Da das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-117a nur eine Ausdehnung von ca. 0,6 ha aufweist, werden die Grundzüge der Planungen des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt, die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar, da das städtebauliche Gefüge insgesamt gewahrt bleibt und weitere Voraussetzungen gemäß Pkt. 6.5 der AV – FNP (Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung) aufgrund der nur geringen Ausmaße (Verkaufsfläche) des festgesetzten sonstigen Sondergebiets gegeben sind.

Die Umsetzung der Planung mit der Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Zentrenfunktion des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner sowie der Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Nahversorgungsstandortes von der Lipschitzallee aus.

Im Landesentwicklungsplan der gemeinsamen Landesplanung für den engeren Verflechtungsbereich Berlin - Brandenburg⁴ ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt, so dass die Schaffung eines Verbrauchermarktes unter

² Abl. S. 95, zuletzt geändert am 04. Dezember 2007, Abl. S. 3292

³ vom 08. September 2006

⁴ Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin – Brandenburg (LEP eV.), vom 20. März 1998 (GVBl. II S. 186)

Vermeidung negativer stadtstruktureller Auswirkungen hierzu in keinem Widerspruch steht.

Bezirksamt Neukölln von Berlin

2.3.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm (LaPro 94) formuliert für das Grundstück in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den gesamten Geltungsbereich als städtisch geprägten Raum in der Kategorie Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt;
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten);
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Südlich des Geltungsbereichs ist im Bereich des Wildmeisterdamms die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) dargestellt.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, an dass u.a. folgende Anforderungen gestellt werden:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung);
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes;
- Dezentrale Regenwasserversickerung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** findet der Geltungsbereich des Plangebiets Berücksichtigung als bebauter Quartier - im einzelnen als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Es werden umfangreiche Sofortmaßnahmen für die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume;
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum;
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen.

Der Wildmeisterdamm als südlich an das Plangebiet angrenzende bezirkliche Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an die übergeordneten Grünverbindungen „BBR-Grünzug“ sowie „Rudower Wäldchen ist mit dem Symbol Neuanlage und Verbesserung eines Grünzugs unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen sowie zur Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen dargestellt.

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als städtisch geprägten Raum

– städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen – aus. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparke, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre);
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen;
- Erhalt des Volkspark-, Kleingärten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen;
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen);
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen;
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

2.3.3 Quartiersmanagementgebiet Gropiusstadt/ Lipschitzallee (Präventionsgebiet)

Als Folge der Erweiterung des Wohnungsmarktes in den neunziger Jahren hatten viele langjährige Bewohner der Gropiusstadt ihr Quartier verlassen. In die Sozialwohnungen der Großsiedlung zogen dafür Menschen mit geringem Einkommen. Um das Gebiet zu stabilisieren und nachhaltig aufzuwerten, wurde dort, wo die größte Problemdichte herrscht, ein Stadtteilmanagement installiert. Das Präventionsgebiet umfasst das Areal rund um die Lipschitzallee bis zum Zwickauer Damm und damit den größten Teil der Gropiusstadt mit einer Einwohnerzahl von rd. 24.000 Menschen.

2.3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wurde vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen. Die dazu erarbeitete Karte zeigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a eine Bestandsentwicklung des Gebietes mit überwiegend vorhandenen Gebäuden nach 1948 der Kategorie Siedlungen (Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus und Komplexe des sozialen Wohnungsbaus).

StEP Gewerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a ist im Stadtentwicklungsplan Gewerbe aus dem Jahr 1999 nicht gesondert gekennzeichnet.

In nördlicher und östlicher Richtung sind in ca. 700 m Entfernung vom Plangebiet die Johannisthaler Chaussee und die Fritz-Erler-Allee als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

StEP Zentren 2020 (StEP Zentren 2)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 22. März 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll jedoch in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstrassen erreicht werden und weniger über einen reinen Flächenzuwachs. Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1) aktualisiert.

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-117a liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Johannistaler Chaussee (Gropiuspassagen) und dem Ortsteilzentrum Wutzkyallee und ist im Stadtentwicklungsplan Zentren 2 nicht gesondert gekennzeichnet.

StEP Verkehr - mobil2010⁵

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr sind die Lipschitzallee sowie der Kölner Damm im Süden des Plangebiets sowohl im Bestand als auch in der Planung 2015 als Ergänzungsstraßen (Straßen von besonderer Bedeutung) dargestellt, während ebenfalls in beiden Planwerken die Fritz-Erler-Allee als übergeordnete Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und die Johannisthale Chaussee als übergeordnete Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen sind.

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das Nutzungskonzept der im Entwurf vorliegenden Bereichsentwicklungsplanung (BEP Neukölln 2+3) von 2001/02 stellt das Grundstück Lipschitzallee 50 als Gemeinbedarfsfläche mit Kindertagesstätte dar. Diese Planung ist jedoch als überholt zu betrachten. Die BEP wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a angepasst.

2.3.5 Angrenzende Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a grenzen die Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c. Alle drei Bebauungspläne sind durch Bezirksamtsbeschluss vom 05.06.2007 zur Teilung der Plangebiete aus dem Bebauungsplan XIV-117 hervorgegangen. Dieser wurde 1964 eingeleitet und sollte die Bebaubarkeit der Flächen herstellen, da der Baunutzungsplan i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung 1958 in diesem Bereich Baulandreserve darstellt. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet. Hauptzielsetzung der Bebauungspläne war die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, von Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen. Die Festsetzungen sind heute im Wesentlichen im Bestand vorhanden, die Notwendigkeit zur Weiterführung der verbindlichen Bauleitplanverfahren der Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c ist daher zu überprüfen.

2.3.6 Städtebaulich-hochbauliches Konzept Neubau LIDL-Verbrauchermarkt

Im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens wurde zwischen dem Bezirk Neukölln und der LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG ein Neuordnungskonzept⁶ zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Lipschitzallee 50 abgestimmt, das die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a bildet.

⁵ mobil2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juli 2003

⁶ Bauingenieurbüro Götz, Neubau eines LIDL-Einkaufsmarktes, Zerbst, Variante 1a, 31. August 2007

2.3.7 Schallimmissionsprognose

Das den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept sieht in Abänderung der derzeitigen Erschließung des Geländes (vom Walter-May-Weg) die Erschließung des Zulieferverkehrs im nordöstlichen Bereich des Plangebiets von der Lipschitzallee aus vor. Durch die modifizierte Erschließung wird der Zuliefer- und Erschließungsverkehr des geplanten Verbrauchermarktes weitgehend aus dem angrenzenden Wohngebiet herausgehalten. Lkws sollen von der Lipschitzallee einfahren und nach erfolgter Anlieferung das Gelände des geplanten Verbrauchermarktes auf dem gleichen Wege wieder verlassen. Ungeachtet dieses sich günstig auf die umliegende Wohnnutzung auswirkenden Erschließungskonzepts sind aufgrund des Lieferverkehrs durch Lkws, der Pkw-Erschließung, die ebenfalls ausschließlich von der Lipschitzallee aus erfolgen soll, als auch durch den Betrieb des geplanten Vorhabens (Kundenbewegungen mit Einkaufswagen, Betrieb eines Schneckenverdichters zur Entsorgung von Pappe sowie Lüftungsanlagen und ein Kühlaggregat) Lärmimmissionen mit negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung nicht auszuschließen.

Dementsprechend sind die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Lärmimmissionen an den nächstgelegenen Fenstern der angrenzenden Wohngebäude in einem schalltechnischen Gutachten⁷ ermittelt und durch Abgleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten bewertet worden.

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen zeigt sich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte (gem. TA Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO) -bei den zugrunde gelegten Annahmen und Ausgangswerten- für den Tageszeitraum an zwei Immissionsorten des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hochhauses Lipschitzallee 46-48 geringfügig überschritten werden.

Zur wirksamen Lärminderung ist somit eine Abschirmung des Schneckenverdichters und der Anlieferzone des Verbrauchermarktes erforderlich. Als Maßnahme wird durch den Gutachter dazu die Errichtung einer durchgehenden, mindestens 3,50 m hohen und etwa 25 m langen Wand vorgeschlagen. Die erforderliche Länge der Wand leitet sich aus der Länge der Lieferfahrzeuge ab. Hinsichtlich der Beschaffenheit der Lärmschutzwand fordert das Lärmschutzgutachten eine dichte Ausführung und ein Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB. Bei vergleichenden Immissionsberechnungen mit der vorgeschlagenen o.g. Abschirmung werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Die verbindliche Sicherung der zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlichen abschirmenden Lärmschutzwand erfolgt im Rahmen eines zwischen Investor und Bezirk abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

2.3.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Der geplante Verbrauchermarkt entspricht hinsichtlich seiner zulässigen Geschossfläche dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) genannten Vorhaben unter Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8.

Danach sowie als Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB (Nachweis der Nichtbegründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen), ist für das geplante Vorhaben eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich und wird

⁷

Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Bernd Seckel, Leipzig, 21.12.2007

entsprechend der gesetzlichen Prüfkriterien im Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

a. Merkmale des Vorhabens / Bebauungsplans

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. den Regelungen der Bauordnung 1958 weist für das Grundstück Lipschitzallee 50 Baulandreserve aus. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das als Kindertagesstätte genutzt wurde. Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich eine eingeschossige temporär ergänzte Bebauung (Containergebäude), das zuletzt als Jugendtreffpunkt genutzt und später für eine zeitlich befristete Nutzung dem Quartiersmanagement zur Verfügung gestellt wurde. Ein weiteres, ehemals als gemeinsame kirchliche Einrichtung der nordwestlich und östlich angrenzenden Kirchengemeinden genutztes Gebäude („Haus der Mitte“) im westlichen Grundstücksbereich wurde vor ca. drei Jahren wegen Baumängeln abgeräumt. Entsprechend der ehemaligen Nutzung und in Anbetracht der bereits abgeräumten Bebauung weicht das Maß der baulichen Nutzung mit einer GFZ von ca. 0,2 deutlich von den Nutzungsmaßen der unmittelbaren Umgebung innerhalb der Gropiusstadt ab, die dominiert wird von einer 9- bis 18-geschossigen Hochhausbebauung.

Der Bebauungsplan XIV-117a trifft u.a. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die auf Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich gesichert. Die Festsetzungen erfolgen zur Umsetzung des Planungsziels, der Schaffung des erforderlichen Bau- und Planungsrechts zur Realisierung eines Verbrauchermarktes zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs.

Im Flächennutzungsplan von Berlin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dargestellt, die Entwicklungsfähigkeit des festgesetzten sonstigen Sondergebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist gegeben. Im Landesentwicklungsplan der gemeinsamen Landesplanung für den engeren Verflechtungsbereich Berlin – Brandenburg ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt.

Größe des Vorhabens

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a sehen die Sicherung eines sonstigen Sondergebietes -Verbrauchermarkt- mit einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 1.820 m² vor. Aufgrund der üblichen 1-geschossigen Projektierung entspricht die zulässige Grundfläche auch der zulässigen Geschossfläche des Vorhabens, so dass das geplante Vorhaben eine GRZ (gemäß § 19 Abs. 2 BauGB) / GFZ von 0,35 aufweist.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Grundstück des geplanten Vorhabens soll entsprechend des Planungsziels -Verbrauchermarkt- überwiegend durch den Baukörper des Einzelhandelsbetriebs mit Anlieferbereich, Zufahrt sowie die erforderlichen Stellplätze genutzt werden, so dass Anteile sickerfähigen Bodens sich auf die Randbereiche des Grundstücks Lipschitzallee 50 (zum Wildmeisterdamm in größerer Ausdehnung) beschränken (festgesetzte Sicherung von Flächen zum Anpflanzen).

Zur Gewährleistung der sich ungünstig auf das Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auswirkenden -jedoch für den geplanten Einzelhandelsbetrieb

erforderlichen- Stellplatzanlage ist eine Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erforderlich, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen des sonstigen Sondergebiets eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Maß ermöglicht, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

Das Grundstück Lipschitzallee 50 ist entsprechend der bisherigen Nutzung durch eine Kindertagesstätte und Jugendtreffpunkt geprägt und weist durch den bestehenden hohen Freiflächenanteil einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die bestehenden Freiräume wurden als Garten und Spielplatz genutzt und weisen Vegetationsbestand (Bäume, Sträucher) auf, der im Grenzbereich zum Wildmeisterdamm und zur Lipschitzallee leicht verdichtet ist.

Abfallerzeugung

Hinsichtlich der Abfallerzeugung sind im Geltungsbereich keine Besonderheiten zu erwarten. Abfall fällt überwiegend als Verpackungsmaterial an, das recycelt werden kann. Des Weiteren fällt in geringem Umfang kompostierbarer Biomüll an. Dieser wird ordnungsgemäß entsorgt.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das geplante Vorhaben -Verbrauchermarkt- soll der Versorgung des angrenzenden Wohngebiets mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs dienen. Die von dieser geplanten Nutzung ausgehenden Umweltverschmutzungen sind als geringfügig einzuschätzen (z.B. Abgase der Beheizung sowie durch die Andienung des Vorhabens als auch im Zusammenhang mit der Erschließung der zulässigen Stellplätze).

Potenzielle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung durch Lärm (z.B. im Zusammenhang mit der Belieferung des geplanten Einzelhandelsbetriebes) sind im Rahmen eines parallel zum Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erstellten Schallgutachtens untersucht worden.

In Anbetracht der nur geringen Flächengröße in Kombination mit der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.025 m² und dem dadurch beschränkten Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes gehen von dem sonstigen Sondergebiet -Verbrauchermarkt- nur geringe Auswirkungen auf den Verkehr aus.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a zulässige Vorhaben enthält kein wesentliches Unfallrisiko. Die zulässigen Nutzungen sind risikoarm, die geplanten Anlagen sind normiert und stellen sich unter Zugrundelegung der üblichen Auflagen, z.B. der Installation von Auffangwannen bei Kühlanlagen, als sicher dar. Das anzunehmende Unfallrisiko liegt nicht wesentlich über dem einer Wohnnutzung.

b. Standort des Vorhabens/ Bebauungsplans

Nutzungskriterien

Die Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebiets -Verbrauchermarkt- wurde bisher durch eine Kindertagesstätte und einen Jugendtreffpunkt mit entsprechenden Außenanlagen genutzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a sehen die Entwicklung eines Einzelhandelsbetriebes mit Anlieferbereich und Stellplatzanlage vor.

Das Grundstück dient nicht der naturbezogenen Erholung, keinen landwirtschaftlichen Zwecken oder fischereiwirtschaftlichen Nutzungen.

Da sich das Grundstück in gut erschlossener Lage befindet, kann das bestehende Straßennetz das Verkehrsaufkommen zur Erschließung und Andienung des Einzelhandelsbetriebes problemlos aufnehmen.

Darüber hinaus besitzt das Plangebiet durch den in unmittelbarer Nähe befindlichen U-Bahnhof Lipschitzallee (U 7) sowie die Buslinie 373 eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV.

Qualitätskriterien

Gegenüber der ehemaligen Nutzung durch eine Kindertagesstätte und einen Jugendtreffpunkt mit entsprechenden Außenanlagen wird der Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft eingeschränkt, da sich der Anteil an Grundstücksfläche mit natürlicher Bodenfunktion durch die geplante Stellplatzanlage reduziert. Andererseits kommt dem Bebauungsplangebiet jedoch in Bezug auf das Flächenrecycling und damit einer nachhaltigen Entwicklung eine besondere Bedeutung zu, da mit den Festsetzungen eine innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Durch die Entwicklung/ Nachverdichtung von innerstädtischen Bereichen wird der Siedlungstätigkeit am Stadtrand und im Außenbereich entgegengewirkt. Die verkehrlichen Auswirkungen werden dabei durch die zentrale Lage des Standortes und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr minimiert. Zur Umsetzung der Planung sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Schutzkriterien

Das Plangebiet des Bebauungsplans stellt kein Gebiet mit europäisch-gemeinschaftlicher Bedeutung für den Naturschutz und auch kein europäisches Vogelschutzgebiet dar.

Der Geltungsbereich ist nicht Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet und birgt keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan der gemeinsamen Landesplanung für den engeren Verflechtungsbereich Berlin - Brandenburg als Siedlungsbereich dargestellt, enthält keine Heilquellen sowie Überschwemmungsgebiete und befindet sich auch nicht in einem Bereich, in dem nach europäischen Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltnormen bereits überschritten sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Ensembles, Gesamtanlagen bzw. Bau- / Garten- / Bodendenkmale die Bestandteil der Denkmalliste Berlin sind. Darüber hinaus sind keine denkmalrechtlichen Restriktionen, Besonderheiten oder Auffälligkeiten bekannt, die den Festsetzungen entgegenstehen.

c. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans XIV-117a erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines sonstigen Sondergebietes -Verbrauchermarkt- gemäß, § 11 Abs. 3 BauNVO auf einem ehemals für eine Gemeinbedarfseinrichtung genutzten Grundstück.

Das Ausmaß der Auswirkungen der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen: Durch die Realisierung des Vorhabens wird zwar der Anteil an versiegelter Fläche des Grundstücks erhöht, andererseits kann gleichzeitig durch die Nachverdichtung eines innerstädtischen Grundstücks die Inanspruchnahme von Flächen an der Peripherie der Siedlungsfläche bzw. im Außenbereich und deren Neuerschließung, durch eine weitere Flächeninanspruchnahme erforderlich würden, vermieden werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die im Plangebiet vorhandene Vegetation zu großen Anteilen beseitigt werden. Betroffen von der Planung sind hier in erster Linie die vorhandenen Bäume, da ausschließlich in den Randbereichen des Grundstücks die Möglichkeit besteht, vorhandene Vegetation zu erhalten. Hinsichtlich des Baumbestandes wird auf die Berliner Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan gilt.

Grenzüberschreitende Auswirkungen

Durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebiets –Verbrauchermarkt- im unmittelbaren Umfeld zur vorhandenen Wohnbebauung können u.U. durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzung Beeinträchtigungen (Schallemissionen im Zusammenhang mit der Belieferung und der Entsorgung) entstehen. Die Lärmproblematik ist im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht worden. Die Ergebnisse der gutachterlichen Arbeit sowie die daraus resultierenden Maßnahmen sind verbindlich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen Investor und Bezirk geregelt worden.

Als positive Auswirkung mit grenzüberschreitendem Charakter ist die Neustrukturierung des Plangebietes und die dadurch zu erzielende Stärkung der Zentrenfunktion des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner als auch die Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Nahversorgungsstandortes von der Lipschitzallee aus zu nennen.

Sonstige Auswirkungen mit grenzüberschreitendem oder kumulativem Charakter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erkennen oder können innerhalb des Bebauungsplans bzw. des städtebaulichen Vertrags durch entsprechende Regelungen unterbunden bzw. verträglich gemacht werden.

Schwere und Komplexität - Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen - Dauer, Häufigkeit und Reversibilität

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren Risiken für die Umwelt beschränken sich auf die aus der geplanten Nutzung resultierende Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen sowie ggf. erhöhte Lärmbelastungen sowie die Gefahr sonstiger Umweltverschmutzungen (z.B. auch bei Unfällen) aufgrund der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets -Verbrauchermarkt-.

Planbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher Art als auch eine erhebliche Steigerung der durch den Verkehr verursachten planbedingten Lärmemissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Aufgrund des guten Anschlusses des Plangebietes an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird die planbedingte Verkehrszunahme minimiert.

Insgesamt wird die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zuführt und somit einer Siedlungsentwicklung im Außenbereich entgegenwirkt.

d. Fazit

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2.3.9 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan XIV-117a sieht die Festsetzung einer ca. 1.820 m² großen überbaubaren Grundstücksfläche vor und unterschreitet damit den Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² überbaubare Fläche festgelegt wurde, wodurch die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB vorliegen.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung einer Fläche. Ziel des planungsrechtlichen Verfahrens ist einerseits Stärkung der Zentrenfunktion des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner als auch die Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Nahversorgungsstandortes von der Lipschitzallee aus.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a grenzen die Plangebiete der Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c. Alle drei Bebauungspläne sind durch Bezirksamtsbeschluss vom 05.06.2007 zur Teilung der Plangebiete aus dem Bebauungsplan XIV-117 hervorgegangen, so dass ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist. Der Bebauungsplan XIV-117 wurde jedoch bereits 1964 eingeleitet und sollte die Bebaubarkeit der Flächen herstellen, da der Baunutzungsplan i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung 1958 in diesem Bereich Baulandreserve ausweist. Die damals zur Realisierung der Bebauung der Gropiusstadt geplanten Festsetzungen sind heute im Wesentlichen im Bestand vorhanden, die Notwendigkeit zur Weiterführung der Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c ist daher zu überprüfen. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans XIV-117a mit den Bebauungsplänen XIV-117b und XIV-117c im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 ist somit nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben (s.o., Pt. 2.3.8).

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Somit entfallen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll im beschleunigten Verfahren u.a. ein Bedarf nach Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesen Ansätzen kommt das Bebauungsplanverfahren XIV-117a in besonderer Weise nach, indem langjährig beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen vereinfacht werden.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für eine nachhaltige Sicherung und Stärkung der sozialen und kulturellen Funktionen des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz innerhalb der Gropiusstadt soll neben der Bereitstellung von Räumen und Plätzen zur Identitätsbildung der Bewohner und der Durchführung von Veranstaltungen auch ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Einzelhandelsangebot durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Lipschitzallee 50 entwickelt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-117a ist erforderlich, da für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung 1958 weist für das Grundstück Lipschitzallee 50 Baulandreserve aus. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet.

Auf Grundlage eines zwischen dem Bezirk Neukölln und der LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG vorabgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts erfolgte am 05. Juni 2007 durch Bezirksamtsbeschluss die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-117 in die Teilflächen a, b und c.

2. Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XIV-117a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Verbrauchermarktes inkl. der erforderlichen Stellplätze geschaffen.

Ziel ist es, mit der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes die Stärkung der Zentrenfunktion des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner zu stärken und die Wahrnehmbarkeit der Nahversorgungseinrichtung von der Lipschitzallee aus zu verbessern.

3. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a basieren auf dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom August 2007, das in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Neukölln erarbeitet wurde.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Das den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a zugrundeliegende städtebaulich-hochbauliche Konzept für das Grundstück Lipschitzallee 50 sieht die Entwicklung eines Verbrauchermarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.025 m² vor. Auf dieser Grundlage setzt der Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Ermöglichung des geplanten Vorhabens sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt fest.

Zur Gewährleistung des Planungsziels -der Stärkung der Zentrenfunktion des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz zur Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung der Bewohner- sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 Nr. 3 Satz 4 BauNVO innerhalb des sonstigen Sondergebietes -

Verbrauchermarkt- nur Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren zulässig.

Andere Sortimente sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig, sofern sie jeweils 10 % und insgesamt 30 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Zulässigkeit anderer Sortimente als den Hauptsortimenten Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren ist unverzichtbar. Alle Verkaufsformen im Lebensmittelsektor und insbesondere Supermärkte (Vollsortimenter) verfügen über andere Sortimente als die oben Genannten. Ein Ausschluss dieser Produkterweiterung im Warenangebot entspräche nicht der gängigen Einkaufsanordnung und wäre realitätsfern. Verhindert würde dadurch die Sortimentsergänzung um die in Lebensmittelmärkten üblichen Produkte, wie z.B. Reinigungs- und Waschmittel, Saisonpflanzen, Blumenerde, Spiel- und Schreibwaren und Zeitungen. Die Festsetzung ist so gewählt, dass eine Umstrukturierung des Marktschwerpunktes mit städtebaulichen Auswirkungen nicht eintreten kann, da Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren mit 70 % der Verkaufsfläche eindeutig dominieren. Eine genaue Festlegung wäre angesichts der heute gängigen kurzzeitig wechselnden Sortimentsangebote nicht angemessen und wäre eine Schlechterstellung des bestehenden Marktes, der in der heute üblichen und kundenseitig erwarteten Form betrieben wird.

3.1.2 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Lipschitzallee, von der aus zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzung die verkehrliche Erschließung und die Belieferung des sonstigen Sondergebiets -Verbrauchermarkt- erfolgt (die Zufahrt zum Grundstück Lipschitzallee 50 erfolgte bisher von Nordwesten über den Walter-May-Weg), werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert durch die Sicherung der bestehenden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt der zuständigen Fachplanungsbehörde; eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (textliche Festsetzung Nr. 4).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets -Verbrauchermarkt- wird die den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a zugrundeliegende städtebauliche Figur des abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts als reine Baukörperfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen planungsrechtlich gesichert.

Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zur Realisierung des Verbrauchermarktes im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Lipschitzallee 50 werden potenzielle Lärmimmissionen durch die Erschließung und Andienung des Einzelhandelsbetriebes in ihrer Wirkung auf die benachbarte Wohnnutzung gemindert (darüber hinaus erfolgt zur Gewährleistung der Immissionsrichtwerte die Erstellung einer Lärmschutzwand, deren Umsetzung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt ist, s. Pt. 2.3.7 Schallimmissionsprognose).

Mit der Baukörperfestsetzung wird bewusst durch die Beschränkung der Festsetzung auf die grobe städtebauliche Figur ein geringer Spielraum für den hochbaulichen Entwurf erhalten.

Die durch Baugrenzen umschlossene Fläche stellt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO dar. Ungeachtet des Umstands, dass durch die partielle Grenzständigkeit des geplanten Verbrauchermarktes Abstandsflächen

zum Gansbergsteig und dem Grundstück Lipschitzallee 48 unterschritten werden, ist die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dies ist im Rahmen einer detaillierten Analyse der Besonnungs- und Verschattungssituation nachgewiesen worden, deren Simulation der baulich-räumlichen Situation auch den geringfügig differierenden Terrainunterschied zwischen dem im Plangebiet geplanten Geländeniveau und dem nordöstlich daran angrenzenden Grundstück Lipschitzallee 46-48 berücksichtigt. Im Ergebnis der Studie, in der neben den „Extremen“ des 21.12. und 21.06. (kürzester und längster Tag des Jahres) verschiedene Zeiten (zwischen 12.00 und 18.00 Uhr) der besonders aussagekräftigen Daten 21.03 und 21.09. abgebildet wurden, lässt sich feststellen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine gravierenden Einschränkungen der Wohnqualität des benachbarten Wohnhauses bewirkt werden. Lediglich ab etwa 16.00 Uhr werden Teile des ersten Vollgeschosses, ab 18.00 Uhr Teile des 2. Vollgeschosses verschattet, so dass in den vorangehenden Tageszeiten die Belichtung vollumfänglich gewährleistet ist.

Die Verkaufsfläche des zulässigen Einzelhandelsbetriebs wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO auf maximal 1.025 m² beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Festsetzung ist erforderlich, da die überbaubare Grundstücksfläche und damit die theoretisch mögliche Verkaufsfläche hinsichtlich ihrer Fläche über das zur Erfüllung des Planungsziels angestrebte Vorhaben hinausgeht. Die Festsetzung stellt diesbezüglich eine Klarstellung dar, dass andere Verkaufsformen als der geplante Verbrauchermarkt, z.B. „aus dem Lkw“ heraus bei Verzicht des Lagers nicht den planerischen Überlegungen entsprechen.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit der verbindlichen Regelung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen geregelt.

Entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzept wird für die überbaubare Grundstücksfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebiets - Verbrauchermarkt- eine maximale Oberkante von 49,5 m über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 6,0 m über Geländeoberkante entspricht.

Das auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs maximal zulässige Nutzungsmaß entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,35.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die o.g. zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (wie z.B. eine Abstellmöglichkeit für Einkaufswagen) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8. Die sich hieraus ergebende GRZ läge demnach bei 0,5.

Zur Gewährleistung der sich ungünstig auf das Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auswirkende -jedoch für den geplanten Einzelhandelsbetrieb unabdingbaren- Stellplatzanlage und des Zulieferbereichs ist eine Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erforderlich, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen des sonstigen Sondergebiets eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten ermöglicht und zwar bis zu einem Maß der Grundflächenzahl von 0,8 (textliche Festsetzung Nr. 2).

Da eine Anhebung der Grundfläche im sonstigen Sondergebiet unter Berücksichtigung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zwar generell möglich wäre, jedoch eine städtebaulich unerwünschte, größere bauliche Ausnutzung

ermöglichen würde, wird durch die Festsetzung von der in § 19 Abs. 4 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zu treffen. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für die GRZ im sonstigen Sondergebiet (0,8) werden durch die textliche Festsetzung gewahrt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Baugrenzen als reine Baukörperfestsetzung.

Durch die verbindlich geregelte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zur Realisierung des Verbrauchermarktes im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Lipschitzallee 50 werden potenzielle Lärmimmissionen durch die Erschließung und Andienung des Einzelhandelsbetriebes in ihrer Wirkung auf die benachbarte Wohnnutzung gemindert.

3.4 Grünfestsetzungen

Zur Abgrenzung des sonstigen Sondergebiets -Verbrauchermarkt- zu den angrenzenden Grundstücksflächen als auch zum Wildmeisterdamm und der Lipschitzallee sowie zur homogenen Einfügung des geplanten Vorhabens in bestehende Strukturen des Lipschitz- / Bat-Yam-Platzes erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, die gärtnerisch anzulegen und die inkl. ihrer Bepflanzungen zu unterhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 3).

Im Zusammenwirken mit den gemäß Berliner Baumschutzverordnung⁸ zu ersetzenden Bäumen wird die Außenwirkung des geplanten Vorhabens positiv entwickelt und die Aufenthaltsqualität der an den geplanten Verbrauchermarkt angrenzenden Bereiche positiv beeinflusst.

3.5 Sonstige Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Fläche St verbindlich geregelt, in der entsprechend dem zugrundeliegenden Konzept die erforderlichen Stellplätze (insgesamt 79) innerhalb einer der Lipschitzallee und dem Wildmeisterdamm zugewandten Stellplatzanlage realisiert werden sollen. Die Abgrenzung der geplanten Stellplätze mit deren Erschließungsflächen erfolgt mittels der Umgrenzungslinien der Flächen für Stellplätze.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (textliche Festsetzung Nr. 5).

⁸ Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Artikel X des Dritten Gesetzes zur Rechtsvereinfachung und Entbürokratisierung von 11. Juli 2006

3.6 Flächenbilanz⁹

Geltungsbereich	5.905 m ²	
Sonstiges Sondergebiet	5.235 m ² <i>davon: überbaubare Gr.-Fläche</i>	1.820 m ²
Straßenverkehrsfläche	670 m ²	

⁹ alle Werte gerundet

4. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan XIV-117a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und des Umweltschutzes;
- Belange gesunder und qualitativvoller Wohnverhältnisse;
- Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung;
- Belange des Verkehrs;
- Private Belange.

4.1 Belange des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und des Umweltschutzes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Zielsetzung der Entwicklung des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz in der Gropiusstadt Rechnung getragen, womit positive Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt werden. Die Quartiersbindung der Anwohner und der sonstigen Gewerbetreibenden innerhalb des Zentrums wird gestärkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt, wodurch für die Wohnbevölkerung durch die Qualitätssteigerung des Wohngebiets Anreize zum Verbleib geschaffen werden und dem Trend des Wegzugs von Familien mit Kindern in das Umland entgegengewirkt wird. Dadurch kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden am Stadtrand verringert und die Innenentwicklung der Stadt gestärkt werden.

Da die Verfahrensdurchführung des Bebauungsplans XIV-117a nach § 13 a BauGB erfolgt (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entfallen sowohl die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als auch die Anfertigung eines Umweltberichtes. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Durch die Festsetzungen von Pflanzflächen sowie die gemäß Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume wird die Einfügung des geplanten Vorhabens in bestehende Strukturen positiv beeinflusst und als Nebeneffekt eine zu starke Aufheizung der geplanten Stellplatzanlage in den Sommermonaten vermieden, was sich, neben dem partiellen Erhalt der natürlichen Bodenfunktion, günstig auf die klimatischen Bedingungen im Quartier und damit die Lebensverhältnisse auswirkt.

4.2 Belange gesunder und qualitativvoller Wohnverhältnisse

Mit der Umsetzung der Planung können attraktive Einkaufsmöglichkeiten in dem derzeit bzgl. des Bedarfs an Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unversorgten städtebaulichen Verflechtungsbereichs rund um den Lipschitz- / Bat-Yam-Platz entstehen, so dass die derzeit erforderlichen Einkaufswege reduziert werden können.

Bezüglich der Einschätzung der durch das geplante Einkaufszentrum entstehenden Lärmimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in der

als Ergebnis belegt wurde, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand, Sicherung durch städtebaulichen Vertrag) kein Lärmkonflikt vorliegt. Durch die Anordnung des geplanten Verbrauchermarktes im nordöstlichen Plangebiet sowie der Änderung der derzeitigen Erschließung des Grundstücks von Südosten (Lipschitzallee) können potenzielle Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung minimiert werden.

Im Rahmen einer Analyse der Besonnungs- und Verschattungssituation wurde nachgewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine gravierenden Einschränkungen der Wohnqualität des benachbarten Wohnhauses bewirkt werden.

Zur Vermeidung von Störungen der Nachtruhe im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr werden die Anlieferungs- und Öffnungszeiten im Rahmen des zwischen Investor und Bezirk abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt. Ebenfalls Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist eine Sperrung der Zufahrt des geplanten Verbrauchermarktes zur Vermeidung betriebsfremder Aktivitäten auf der Stellplatzanlage, die als Befürchtung von Anwohnern der unmittelbaren Umgebung außerhalb des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Verfahren geäußert wurden.

Die durch die Realisierung des Verbrauchermarktes wegfallenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollen an anderen Standorten nachgewiesen werden.

4.3 Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Verbrauchermarktes geschaffen, dessen Hauptfunktion in der Versorgung der unmittelbaren Umgebung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs besteht. Der Bebauungsplan sieht vor, ein bestehendes Wohnquartier durch die Ergänzung des geplanten Verbrauchermarktes in seiner Qualität zu entwickeln und dauerhaft zu sichern, wodurch die Attraktivität dieses Stadtgebiets und die Nahversorgung der Quartiersbewohner nachhaltig gewährleistet werden kann.

4.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Grundstücks Lipschitzallee 50 erfolgte bisher über den als Sackgasse ausgebildeten Walter-May-Weg, dessen Wendeanlage unmittelbar westlich an den Geltungsbereich grenzt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet östlich unmittelbar an die Lipschitzallee an, von der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen. Durch die verbindlich geregelte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zur Realisierung des Verbrauchermarktes im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Lipschitzallee 50 wird die mögliche Erschließung und Andienung des Grundstücks auf die Lipschitzallee reduziert (der Wildmeisterdamm ist ausschließlich Radfahrern und Fußgängern vorbehalten), wodurch potenzielle Lärmimmissionen durch die motorisierte Erschließung in ihrer Wirkung auf die benachbarte Wohnnutzung gemindert werden können. Fußläufige Erschließungsmöglichkeiten sollen von allen Seiten des festgesetzten sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung -Verbrauchermarkt- ermöglicht werden.

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt in nordöstlicher Richtung über die Lipschitzallee zur Rudower Straße / Neuköllner Straße (B 179) bzw. in westlicher Richtung über die Lipschitzallee und den Kölner Damm zur Johannisthaler Chaussee.

Durch den südlich des Plangebiets befindlichen U-Bahnhof Lipschitzallee (U 7) sowie die Buslinie 373 besitzt das Plangebiet eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV.

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft mit dem Wildmeisterdamm eine bezirkliche Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an die übergeordneten Grünverbindungen „BBR-Grünzug“ sowie „Rudower Wäldchen“. Weitere eigenständige Fußwegeverbindungen außerhalb der Trassen des motorisierten Verkehrs optimieren die fußläufige Erschließung (u.a. Gansbergsteig).

4.5 Private Belange

Die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehene Einschränkung möglicher Nutzungen sowie für Verkaufsflächen ist erforderlich, um Beeinträchtigungen bestehender Strukturen als auch des angrenzenden Wohnquartiers durch die planungsrechtliche Sicherung des sonstigen Sondergebiets -Verbrauchermarkt- zu vermeiden. Dies führt zu einer Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks.

Andererseits wird durch die Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse langfristig eine am Bedarf ausgerichtete Versorgung des näheren städtebaulichen Verflechtungsgebiets entwickelt, die sich durch die Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte wiederum positiv auf die Wertigkeit der Immobilie auswirkt.

Alle Festsetzungen zur Einschränkung der privaten Verfügbarkeit sind zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Sie dienen damit auch der baulichen Nutzbarkeit der beplanten Grundstücke. Unzumutbare Härten sind nicht zu erkennen.

4.6 Ergebnisse förmlichereteiligungsverfahren

4.6.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-117a vom 17. September 2007 für das Grundstück Lipschitzallee 50 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20. September 2007 durchgeführt. Hierbei wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Parallel zur Beteiligung der Behörden bestand zwei Wochen nach der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28. September 2007 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB für die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren sowie die Möglichkeit der Äußerung der Öffentlichkeit zur Planung. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die im Rahmen des Verfahrensschritts eingereichten Stellungnahmen betrafen neben allgemeinen Hinweisen, Erläuterungen und Informationen, die, soweit planungsrelevant, in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind, in der Hauptsache folgende Themen/ Sachverhalte:

1. Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
2. Auswirkungen auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur;
3. Immissionsschutz (Schallimmissionsprognose);

Zu Nr. 1 - Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - II C - wird vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-117a im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB darum gebeten zu prüfen, ob andere Bebauungspläne – insbesondere XIV-117b und XIV-117c – nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen

Zusammenhang aufgestellt werden und sich hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kumulierend auswirken oder auswirken können. Ist letzteres zu bejahen, wäre die Anwendung des § 13a BauGB ausgeschlossen. Diese Überlegung fehlt noch in den Unterlagen zur Behördenbeteiligung beigelegten bezirklichen Begründung (S. 14), allerdings wird (S. 10) die Notwendigkeit der Weiterführung der Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c auch in Frage gestellt. Auch die Voraussetzung einer Nicht-Kumulation ist im Beschluss und in der Begründung vom Bezirk darzulegen.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -IB- wird in diesem Zusammenhang erläutert, dass die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB möglich ist, wenn die B-Pläne XIV-117b und XIV-117c nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, da sie kumulierende Auswirkungen haben können (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Nichtkumulation ist in der Begründung darzulegen.

Abwägung:

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a grenzen die Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c. Alle drei Bebauungspläne sind durch Bezirksamtsbeschluss vom 05.06.2007 zur Teilung der Plangebiete aus dem Bebauungsplan XIV-117 hervorgegangen, so dass ein räumlicher Zusammenhang gegeben ist. Der Bebauungsplan XIV-117 wurde jedoch bereits 1964 eingeleitet und sollte die Bebaubarkeit der Flächen herstellen, da der Baunutzungsplan i.V.m. den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung 1958 in diesem Bereich Baulandreserve darstellt. Diese Ausweisung entspricht keinem Baugebiet im Sinne der Bauordnung 1958 und gilt als nicht übergeleitet. Hauptzielsetzung des Verfahrens war die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, von Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen. Die geplanten Festsetzungen sind heute im Wesentlichen im Bestand vorhanden, die Notwendigkeit zur Weiterführung der Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c ist daher zu überprüfen. Ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans XIV-117a mit den Bebauungsplänen XIV-117b und XIV-117c ist somit nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Der Anregung zur Darlegung der Voraussetzung einer Nicht-Kumulation im Beschluss und in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird gefolgt.

Zu Nr. 2 - Auswirkungen auf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur -

Vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Jugend, wird ausgeführt, dass sich innerhalb des Planungsraumes die Kindertagesstätte Lipschitzallee 50 befindet, die eine Platzkapazität von 140 Plätzen hat, wovon aktuell 43 Plätze belegt sind. Im Weiteren wird erläutert, dass bei Aufgabe der Einrichtung Lipschitzallee 50 weitere Plätze in den Einrichtungen Martin-Luther-King-Weg 7 und Ulrich-von-Hassel-Weg 4 nachgewiesen werden können.

Von der Abt. Gesundheit und Umwelt -Gesundheitsamt- des Bezirks wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der bisher von den Anwohnern auf diesem Gelände genutzten Versorgungseinrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindergarten, Jugendtreff) durch Erweiterung eines bereits vorhandenen Kindergartens und Neuschaffung eines Nachbarschaftszentrums in diesem Gebiet kompensiert wird.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ref. IV B wird zu den Ausführungen auf Seite 3 der Begründung zum bisherigen Kita-Standort und der vorgesehenen Verlagerung der bestehenden Plätze sowie den Planungen des Quartiersmanagements konkretisiert, dass die Absicht besteht, in den bisher als Waschhaus genutzten Räumlichkeiten an der Eugen-Bolz-Kehre 12 (Eigentümer: Evangelische Hilfswerk-Siedlung) durch geeignete Umbaumaßnahmen einen Nachbarschaftstreff für die ansässige Bevölkerung zu schaffen. Die Maßnahme befindet sich in der Vorplanungs-Phase und soll soweit konkretisiert werden, dass mit dem Umbau in 2008 begonnen werden kann. Der neu zu schaffende Nachbarschaftstreff jenseits der Fritz-Erler-Allee kann jedoch nicht in Gänze den Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen an der Lipschitzallee kompensieren.

Im Weiteren wird ausgeführt, dass das im nördlichen Grundstücksbereich befindliche eingeschossige Containergebäude nicht, wie in der Begründung unter Pt. 2.2.1 erläutert, dem Quartiersmanagement zur Verfügung gestellt, sondern einem Verein aus dem Quartiersmanagement-Gebiet für seine Aktivitäten zur Verfügung gestellt wurde. Das Quartiersmanagement hat lediglich die Nutzung durch den Verein vermittelt, nutzt jedoch die Räume selbst nicht.

Abwägung:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Zu Nr. 3 - Immissionsschutz (Schallimmissionsprognose) -

Seitens des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Abt. Gesundheit und Umwelt – Gesundheitsamt- wird erläutert, dass die zusätzlichen Mehrbelastungen für die Gesundheit der Anwohner durch Lärm oder Immissionen von Luftschadstoffen durch die geplante Nutzung eher gering sind bzw. durch entsprechende Maßnahmen (Beschränkung der Verkaufsfläche, verkehrliche Erschließung und Zufahrt des Kunden- und Lieferverkehrs über die stark befahrene Lipschitzallee) verhindert werden. Darüber hinaus werden die Ergebnisse eines in Auftrag gegebenen schalltechnischen Gutachtens in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes einfließen.

Vom bezirklichen Umweltamt wird unter Bezugnahme auf einen gemeinsamen Ortstermin mit dem beauftragten Bauplanungsbüro sowie dem Ingenieurbüro für Schallschutz zum Immissionsschutz ausgeführt, dass eine Prognose zum Schallschutz (schalltechnische Untersuchung) als Grundlage für weitere Entscheidungen und Planungen als notwendig erachtet wird, auf deren Grundlage Vorschläge zu technischen und organisatorischen Maßnahmen umzusetzen sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Lage des Gebäudes, der Anlieferverkehr für den Einkaufsmarkt sowie lärmintensive Nebeneinrichtungen sich in nächster Nähe zur Wohnbebauung der Lipschitzallee 46/48 befinden und dass durch die vorhandene Hochhausbebauung die Anwohner der oberen Etagen besonders betroffen sind.

Abwägung:

Bereits in Vorbereitung der Durchführung des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf Grundlage der Ergebnisse einer Ortsbegehung mit Vertretern des bezirklichen Umweltamts eine Schallimmissionsprognose für das geplante Vorhaben erarbeitet, deren Ergebnisse nach Abstimmung mit dem Umweltamt (erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung) in die weitere Planung einfließen werden.

Im Weiteren wird vom Umweltamt ausgeführt, dass die angrenzenden Wohngebiete derzeit der Baulandreserve zugeordnet werden. Aufgrund der derzeitigen Wohnbebauung wird von einem umgebenden „allgemeinen Wohngebiet“ bzgl. der Zuordnung nach den Richtwerten Punkt 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) ausgegangen.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die erarbeitete Schallimmissionsprognose ist auf Grundlage einer Einstufung des Plangebiets und seiner Umgebung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gemäß Pt. 6.1 der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erstellt worden.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.6.2 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-117a vom 17. September 2007 für das Grundstück Lipschitzallee 50 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde auf Grundlage einer zwischenzeitlich zum geplanten Vorhaben erarbeiteten Schallimmissionsprognose eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Da durch die Ergebnisse des Gutachtens sowie die daraus abgeleiteten zu sichernden Maßnahmen die Grundzüge der Planung nicht berührt

wurden, konnte die Einholung der Stellungnahme auf die von der Ergänzung berührte Behörde beschränkt werden. Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde zum Bebauungsplanentwurf XIV-117a folgende Stellungnahme vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung findet:

Vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Soziales, Wohnen und Umwelt - Umweltamt- wird zur Schallimmissionsprognose zum geplanten Verbrauchermarkt ausgeführt, dass die Werte der TA-Lärm für ein „allgemeines Wohngebiet“ beim Betrieb des Vorhabens überschritten werden, so dass vom Gutachter Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorgeschlagen werden. Dazu soll der gesamte Bereich des Verdichters und der Anlieferzone mit einer durchgehenden, mindestens 3,5 m (über OK Anfahsstrecke bis zur Rampe) hohen und etwa 25 m langen Abschirmwand zum Schallschutz versehen werden. Eine dichte Ausführung sowie ein Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB wurden für die Auslegung vorgegeben.

Bei Realisierung der entsprechenden Abschirmwand und unter Einhaltung der im Bericht ausgewiesenen weiteren Vorgaben und Randbedingungen für die Berechnungen werden prognostisch die Immissionsschutzrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) Punkt 6.1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Im Weiteren wird erläutert, dass die Vorgaben entsprechend beim Bebauungsplanverfahren bzw. in einem städtebaulichen Vertrag aufzunehmen sind.

Abwägung:

Den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose und der Stellungnahme des Umweltamtes wird in vollem Umfang gefolgt. Die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erfolgt im Rahmen eines zwischen Investor und Bezirk Neukölln abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

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

4.6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-117a vom 28. Februar 2008 für das Grundstück Lipschitzallee 50 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde mit Begründung vom 28. Februar 2008 und der Schallimmissionsprognose vom 21. Dezember 2007 in der Zeit vom 03. März bis einschließlich 07. April 2008 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben sich 10 Personen über die Planungen informiert. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-117a wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Stellungnahme 1

Eine Rechtsanwaltskanzlei, die von einem Wohnungsunternehmen, das Eigentümer des unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-117a angrenzenden Grundstücks Lipschitzallee 46-48 ist, ist mit der Wahrung ihrer Interessen beauftragt worden. In der Stellungnahme des Rechtsbeistands wird der beabsichtigten Änderung des derzeitigen planungsrechtlichen Zustands des Grundstücks Lipschitzallee 50 durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf widersprochen, da durch die geplanten Festsetzungen das Grundstück

unangemessen groß beeinträchtigt wird. Im Weiteren wird konkretisiert, dass sich der anwaltlich vertretene Grundstückseigentümer nicht grundsätzlich gegen die Errichtung eines Verbrauchermarktes im Plangebiet richtet, wohl aber gegen einzelne Bebauungsplaninhalte bzw. den geplanten Festsetzungen zugrundeliegende Sachverhalte, die nachfolgend aufgeführt werden:

1. Die Grenzbebauung an der Grenze zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 wird bemängelt.

Abwägung:

Die Bestätigung des Planungsziels -Verbrauchermarkt- wird zur Kenntnis genommen, der in der Stellungnahme angemahnten und als unangemessen stark eingeschätzten Beeinträchtigung des Grundstücks Lipschitzallee 46-48 durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a kann jedoch nicht gefolgt werden.

Zu 1.: Die Verortung des geplanten Verbrauchermarktes als grenzständige Bebauung zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 erfolgte keineswegs zufällig sondern wurde zur Minimierung von potenziellen Immissionen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einzelhandelseinrichtung entstehen, bewusst gewählt. Der Verbrauchermarkt selbst bewirkt durch seine Lage im Grundstück eine Abschirmung vor allem von Lärmimmissionen, die von der der Lipschitzallee zugewandten Stellplatzfläche ausgehen und durch die Stellung des geplanten Marktes in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche und zum Wildmeisterdamm hin reflektiert werden. Würde der Verbrauchermarkt z.B. im südlichen Grundstücksbereich -dem Wildmeisterdamm zugewandt- liegen, käme es zu einer uneingeschränkten Schallausbreitung auf das Grundstück Lipschitzallee 46-48, die durch den Baukörper zusätzlich noch reflektiert würde.

Zur Einschätzung der durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ggf. bewirkten Auswirkungen auf das Gebäude Lipschitzallee 48 sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detaillierte Verschattungs-/ Besonnungsstudien erstellt worden. Bei der dafür erforderlichen Simulierung der baulich-räumlichen Situation ist auch der geringfügig differierende Terrainunterschied zwischen dem im Plangebiet geplanten Geländeniveau und dem nordöstlich daran angrenzenden Grundstück Lipschitzallee 46-48 berücksichtigt worden. Im Ergebnis der Studie, in der neben den „Extremen“ des 21.12. und 21.06. (kürzester und längster Tag des Jahres) verschiedene Zeiten (zwischen 12.00 und 18.00 Uhr) der besonders aussagekräftigen Daten 21.03 und 21.09. abgebildet wurden, lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine gravierenden Einschränkungen der Wohnqualität des benachbarten Wohnhauses bewirkt werden. Lediglich ab etwa 16.00 Uhr werden Teile des ersten Vollgeschosses, ab 18.00 Teile des 2. Vollgeschosses verschattet, so dass in den vorangehenden Tageszeiten die Belichtung vollumfänglich gewährleistet ist.

Da bei der Realisierung des geplanten Gebäudes die durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Kubatur (Grundlage der Verschattungs-/ Besonnungsstudien) nicht vollständig ausgenutzt wird, stellt sich die Situation nach Umsetzung der Planung noch günstiger als in den Studien dokumentiert dar.

2. Die Zufahrt zum Plangebiet von der Lipschitzallee aus in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 wird bemängelt.

3. Die Planung der Anlieferung in unmittelbarer Nähe zur Grenze zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 wird bemängelt.

Abwägung:

Zu 2. und 3.: Die Zufahrt zum geplanten Verbrauchermarkt als auch seine Belieferung erfolgen in einem Abstand von min. 6,5 m zum Nachbargrundstück Lipschitzallee 46-48 in einem Bereich, der dort als Stellplatzfläche genutzt ist.

Als Ergebnis der zum Bebauungsplanverfahren XIV-117a erstellten und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit offengelegten Schallimmissionsprognose¹⁰ zeigt sich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte (gem. TA Lärm 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO) -bei den zugrunde gelegten Annahmen und Ausgangswerten- für den Tageszeitraum an zwei Immissionsorten des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hochhauses Lipschitzallee 46-48 geringfügig überschritten werden. Als wirksame Lärminderungsmaßnahme ist demzufolge eine Abschirmung des Schneckenverdichters und der Anlieferzone des Verbrauchermarktes erforderlich. Durch den Gutachter wird dazu die Errichtung einer durchgehenden, mindestens 3,50 m hohen (über OK Anfahrsstrecke bis zur Rampe) und etwa 25 m langen Wand vorgeschlagen. Hinsichtlich der Beschaffenheit der Lärmschutzwand fordert das Lärmschutzgutachten eine dichte Ausführung und ein Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB. Bei vergleichenden Immissionsberechnungen auf Grundlage der vorgeschlagenen o.g. Abschirmung werden die geforderten Immissionsrichtwerte eingehalten. Die verbindliche Sicherung der zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlichen abschirmenden Lärmschutzwand sowie der sonstigen Grundbedingungen wie der Öffnungszeiten des geplanten Verbrauchermarktes erfolgt im Rahmen eines zwischen Investor und Bezirk abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

4. Es wird bemängelt, dass die Baufläche auf dem, Grundstück so angeordnet ist, dass sich eine maximale Belastung des Grundstücks Lipschitzallee 46-48 durch sämtliche vom geplanten Vorhaben ausgehenden Immissionen ergibt.

Abwägung:

Zu 4.: Den geäußerten Bedenken kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung zu 1.

5. Im Weiteren wird ausgeführt, dass die vorgesehene Errichtung einer Schallschutzwand, auch bei einer vorgesehenen Höhe von 3,5 m, gänzlich unzureichend ist zur Verminderung der von dem Vorhaben ausgehenden Immissionen, insbesondere angesichts der Tatsache, dass das Gebäude Lipschitzallee 46-48 ein zehngeschossiges Gebäude ist, die Geräuschentwicklung mithin nur für die beiden untersten Geschosse nennenswert gedämmt ist und eine Dämmung für die Obergeschosse aber nicht stattfindet.

Abwägung:

Zu 5.: Den geäußerten Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Bei dem Gebäude Lipschitzallee 46-48 handelt es sich sogar um einen 14-geschossigen Baukörper. Die zum Bebauungsplanverfahren XIV-117a gutachterlich erstellte Schallimmissionsprognose prognostiziert auf der Grundlage der Festlegung je eines Immissionspunktes pro Etage ohne schallmindernde Maßnahmen eine Überschreitung im Bereich der unteren und mittleren Etagen des Gebäudes Lipschitzallee 48 (s. S. 17 des Gutachtens). Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird als wirksame Schallminderungsmaßnahme zur Abschirmung des Schneckenverdichters und der Anlieferzone eine mindestens 3,5 m hohe (über OK Anfahrsstrecke bis zur Rampe) und etwa 25 m lange Lärmschutzwand, deren genauer Standort in der Lageplanskizze zum Gutachten (S. 2) verzeichnet ist, vorgeschlagen. Siehe hierzu auch Abwägung zu 1.

Als Ergebnis der unter Zugrundelegung der vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen durchgeführten Vergleichsberechnung der

¹⁰ Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Bernd Seckel, Leipzig, 21.12.2007

Schallimmissionsprognose (s. S. 19, „Ergebnisse – Immissionsberechnungen mit Abschirmung“) werden die geforderten Immissionsrichtwerte eingehalten, so dass bei Realisierung der o.g. Maßnahmen kein Lärmimmissionskonflikt vorliegt.

6. Es wird im Folgenden kritisiert, dass bei der gebotenen Abwägung nicht berücksichtigt ist, dass die Anlieferung nicht nur am Tage stattfindet, sondern, da es sich um einen Lebensmittelmarkt handelt, in den frühen Morgenstunden, also rechtlich noch zur Nachtzeit, wo die von der Anlieferung ausgehenden Lärmimmissionen noch nicht durch andere allgemeine Geräuschpegel überdeckt sind.

Abwägung:

Zu 6.: Den Äußerungen kann nicht gefolgt werden. Der geplante Verbrauchermarkt soll maximal zwischen 8.00 und 22.00 Uhr geöffnet sein. Die Anlieferung soll dabei frühestens ab 6.00 Uhr möglich sein. Die Gewährleistung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten erfolgt im Rahmen des zwischen Investor und Bezirk abzuschließenden städtebaulichen Vertrages, der auch die Realisierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen verbindlich regelt. Gemäß Pt. 6.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 beziehen sich die Immissionsrichtwerte auf folgende Zeiten:

*-tags 6.00 – 22.00 Uhr;
-nachts 22.00 – 6.00 Uhr.*

Im Weiteren wird ausgeführt, dass bei der Planung, insbesondere bei der Festlegung der Baufläche, unverständlicher Weise nicht darauf geachtet worden ist, die Baufläche so anzuordnen, dass die Immissionen nach Möglichkeit auf die an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Flächen abstrahlen, wo sie keine Wohnnutzung beeinträchtigen. Vielmehr ist die Baufläche so angeordnet worden, dass sie im Gegenteil eine maximale Belastung des Grundstücks sowohl durch die Anlieferung wie auch durch den Kundenverkehr und sämtliche damit verbundenen Geräusche, wie zum Beispiel das Fahren mit Einkaufswagen über Betonpflasterstein, das ständige An- und Abfahren von Fahrzeugen aller Art etc., wie auch durch die zugelassene Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 in optischer Hinsicht maximal belastet würde. Dem gegenüber sind solche Belastungen von den öffentlichen Flächen; an die das Plangebiet im Südosten und Süden angrenzt, nahezu vollständig freigehalten worden. Dies stellt einen schweren Abwägungsfehler dar.

Abwägung:

Den wiederholenden Ausführungen zur Festlegung der Baufläche und dadurch verursachte Beeinträchtigungen kann nicht gefolgt werden. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor. Siehe Abwägung zu 1.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass beispielsweise die Zufahrt ebenso wie die Anlieferung und mutmaßlich auch der Standort des Schneckenverdichters in größtmöglicher Nähe des Wohnhauses Lipschitzallee 46-48, aber in größtmöglicher Entfernung von der öffentlichen Fläche des Wildmeisterdammes angeordnet werden soll. Ebenfalls gilt dies für die Zufahrt zum Plangebiet, die in größtmöglicher Nähe zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 angeordnet worden ist, statt in größtmöglicher Entfernung davon, um so Belastungen der Wohnnutzung nach Möglichkeit zu mindern.

Abwägung:

Den wiederholenden Ausführungen zur Lage der Zufahrt und der Belieferung als auch der geäußerten Kritik zum Standort des Schneckenverdichters und dadurch verursachte Beeinträchtigungen kann nicht gefolgt werden. Siehe Abwägung zu 2. und 3.

Ebenso wenig ist nachvollziehbar, dass an der Nordwestgrenze des Plangebietes zur Wendepalette des Walter-May-Weges hin die Bebauung nur mit einem Grenzabstand zugelassen worden ist, während an der Grenze zum Grundstück Lipschitzallee 46-48 eine Grenzbebauung vorgesehen ist. All dies sind schwerwiegende Abwägungsfehler. Die sachgerechte Abwägung muss zur Änderung des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans führen.

Abwägung:

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Verortung der überbaubaren Grundstücksfläche des geplanten Einzelhandelsbetriebes im äußersten Norden des Plangebiets als grenzständige Bebauung erfolgt zur Minimierung potenzieller Immissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Verbrauchermarktes. Siehe auch Abwägung zu 1.

Schwerwiegende Abwägungsfehler liegen nicht vor.

Stellungnahme 2

In der Stellungnahme eines Naturschutzvereins wird eingangs ausgeführt, dass der Verbrauchermarkt die Nahversorgung der umliegenden Anwohner gewährleisten soll. Da die Anwohner vermutlich überwiegend zu Fuß kommen oder nur kurzfristig parken, erscheint eine Anlage von 82 Stellplätzen als relativ hoch. Hierdurch erfolgt eine unnötig hohe Versiegelung von Freiflächen (mit Boden ist sparsam umzugehen). Im Weiteren wird ausgeführt, dass eine Versiegelung der Planfläche von 80 % ermöglicht werden soll. Das LaPro nennt aber für diesen Bereich als ein Ziel, die Entsiegelung von Flächen sowie Neuanlage und Verbesserung von Grünzügen. Gerade bei den unmittelbar angrenzenden übergeordneten Grünverbindungen „BBR-Grünzug“ und „Rudower Wäldchen“ wäre es sinnvoll, die vorhandenen Bäume und Grünflächen möglichst zu erhalten und hier mit einzubeziehen.

Abwägung:

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Zur nachhaltigen Sicherung und Stärkung der sozialen und kulturellen Funktionen des Wohngebietszentrums Lipschitz- / Bat-Yam-Platz ist es neben der Bereitstellung von Räumen und Plätzen zur Identitätsbildung der Bewohner und der Durchführung von Veranstaltungen erforderlich, auch ein attraktives und wirtschaftlich tragfähiges Einzelhandelsangebot zu entwickeln, zu dem die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beitragen. Auch wenn Anteile der Kundschaft zu Fuß oder mit dem Fahrrad den geplanten Einzelhandelsbetrieb besuchen, ist es für einen zeitgemäßen und wirtschaftlich tragfähigen Verbrauchermarkt zur Berücksichtigung des mit dem Auto kommenden Anteils der Besucher -zu dem erfahrungsgemäß auch zu nicht unerheblichen Anteilen die in der unmittelbaren Umgebung Wohnenden gehören- erforderlich, ein entsprechendes Stellplatzkontingent vorzuhalten. Die geplante Anzahl der Kundenparkplätze liegt dabei in einem für einen derartigen Verbrauchermarkt üblichen Maß und stellt somit kein überzogenes Angebot dar.

Die geplante Art des Vorhabens -Verbrauchermarkt mit Anlieferzone und erforderlichen Kundenparkplätzen- bedingen einen im Vergleich zu anderen Nutzungen höheren Versiegelungsanteil sowie die Fällung von Bäumen innerhalb der Bereiche, die für die überbaubare Grundstücksfläche, die Erschließung sowie Belieferung erforderlich sind. Innerhalb der verbindlich geregelten Pflanzflächen, die sich im Randbereich des Plangebiets befinden (im Süden unmittelbar an die

Grünverbindung des Wildmeisterdamms angrenzend), werden jedoch die dort befindlichen Bäume erhalten und können durch die gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume ergänzt werden. Im Zusammenwirken mit der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 verbindlich geregelten Bepflanzung der Flächen wird zur Einbindung des geplanten sonstigen Sondergebiets in die umgebenden Strukturen beigetragen.

Im folgenden wird erläutert, dass der Abwägung unter 4. Punkt 1 und 2 widersprochen werden muss, denn wo hier die positiven Auswirkungen auf Grund und Boden und beim Umweltschutz zu sehen sind, erschließt sich einem im Sinne des Naturschutzes nicht. Warum erfolgt dann nicht die Festlegung des geplanten Baukörpers mindestens annähernd an die derzeitige Bebauung (als Maßnahme der Vermeidung und Verringerung, hier: sparsamer Umgang mit Flächenverbrauch und Versiegelung).

Abwägung:

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Mit der Umsetzung des Planungsziels wird zu einer Optimierung der Versorgungssituation des Quartierszentrums Lipschitz-/ Bat-Yam-Platz beigetragen, wodurch die Quartiersbindung der Anwohner und der sonstigen Gewerbetreibenden innerhalb des Zentrums gestärkt wird. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen somit einer nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt, da für die Wohnbevölkerung durch die Qualitätssteigerung des Wohngebiets Anreize zum Verbleib geschaffen werden und dem bestehenden Trend des Wegzugs von Familien mit Kindern in das Umland entgegengewirkt wird. Dadurch kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen am Stadtrand verringert werden, wodurch den Belangen des sparsameren Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Mit der Realisierung des geplanten Verbrauchermarktes können attraktive Einkaufsmöglichkeiten in dem derzeit bzgl. des Bedarfs an Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unterversorgten städtebaulichen Verflechtungsgebiets rund um das Quartierszentrum geschaffen werden, so dass die derzeitig erforderlichen Einkaufswege reduziert werden können, womit der Aspekt qualitätsvoller Wohnverhältnisse und der Vermeidung unnötiger Verkehrswege in der Planung berücksichtigt wird.

Wie bereits oben ausgeführt wurde, bedingt die angestrebte Planung eines wirtschaftlich tragfähigen Einzelhandelsbetriebs mit Verkaufsraum, Lagerfläche, Personalräumen und Anliefer- bzw. Entsorgungsbereich einen im Vergleich zu anderen Nutzungen höheren Versiegelungsanteil. Unter der Voraussetzung der angeregten Beibehaltung des Versiegelungsanteils der vorangegangenen Nutzung kann das angestrebte Planungsziel -Verbrauchermarkt- nicht umgesetzt werden.

Die südlichen und nordöstlichen Streifen mit Pflanzbindung sind zu schmal dimensioniert, im Zusammenhang mit den angestrebten Grünverbindungen und dem vorhandenen Baumbestand sollte hier mindestens ein Grünstreifen (speziell im südlichen und nordöstlichen Randbereich) von 5-6 m Breite festgesetzt werden, auch als Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung im Norden.

Abwägung:

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Während die geplante Fläche zum Anpflanzen an der Lipschitzallee eine Breite von min. 4,6 m aufweist, und im äußersten südwestlichen Plangebiet (Kreuzungspunkt zweier Fußwege) eine großzügig dimensionierte Fläche zum Anpflanzen vorgesehen ist, sollen die an der südlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets geplanten Pflanzflächen überwiegend durch eine Breite von min. 3 m geprägt werden. Die geplante Lage und

Dimensionierung der Flächen zum Anpflanzen gewährleistet eine Einfassung des geplanten Verbrauchermarktes durch Vegetation (bzw. eine Abschirmung angrenzender Bereiche) wodurch im Zusammenspiel mit den gemäß Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäumen die Einfügung des geplanten Vorhabens in bestehende Strukturen positiv beeinflusst wird.

Eine Abschirmung der durch den Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes entstehenden Schallimmissionen kann jedoch durch die Flächen zum Anpflanzen nicht erzielt werden. Hier wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose Maßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Investor und Bezirk verbindlich geregelt werden, so dass kein Lärmkonflikt zwischen der geplanten Einzelhandelsnutzung und dem angrenzenden Wohnen vorliegt (s. Abwägung zu Stellungnahme 1, Pt. 3).

Bei den geplanten Baumfällungen nur auf die BaumSchVO zu verweisen, ist zwar legitim, aber im Zusammenhang mit dem Grünflächendefizit im Gebiet, zu kurzichtig. Ein älterer Baum mit einem Stammumfang von 80 cm ist ca. 32 (Platane) bis 64 Jahre alt (Eiche). Bis ein neugepflanzter Baum (Ausgleich erfolgt hier nur 1:1) dessen naturräumliche Funktion erreicht, dauert es die entsprechenden Jahre. Und nach der neuen BaumSchVO ist von einem angemessenen Ausgleich nicht zu reden.

Zum attraktiven Wohnen gehört auch ein grünes Wohnumfeld und die Attraktivität und damit der Wert eines Grundstücks wird auch nach seinem Grüninventar bemessen.

Die Auswirkungen der Planung als gering einzustufen, bei der geplanten Beseitigung des Großteils der Vegetation und einer großflächigen Versiegelung von bis zu 80 %, können wir nicht zustimmen.

Im Weiteren wird ausgeführt, dass möglichst viele der vorhandenen Bäume zu erhalten seien. Wo nicht möglich, sollten die zu fallenden Bäume möglichst im Geltungsbereich ersetzt werden. Als ein entsprechender Ausgleich und gegen zu starke Aufheizung der Stellplätze in den Sommermonaten sollten Baumpflanzungen in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. Hier wird vorgeschlagen, einen Laubbaum je 4 Stellplätze auf dem geplanten Parkplatz festzusetzen.

Auch Dachbegrünungen und/ oder Fassadenbegrünungen sollen in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. Dach- und Fassadenbegrünungen sind zur Kompensation besonders geeignet.

Abschließend wird ausgeführt, dass eine Nachbesserung der Festsetzungen gefordert wird.

Abwägung:

Die Ausführungen können in ihren Schlussfolgerungen nicht nachvollzogen werden. Durch die für das geplante Vorhaben erforderliche Bebauung, die Herstellung von Stellplätzen, der Erschließung und eines Anlieferungs- und Entsorgungsbereiches wird der bisherige Anteil unversiegelter Flächen sowie der bestehenden Vegetation innerhalb des Grundstücks Lipschitzallee 50 reduziert. Ausgenommen davon sind die unter die Baumschutzverordnung fallenden Baume, die entsprechend der darin formulierten Festlegungen zu ersetzen sind. Ob dieser Ersatz einen angemessenen Ausgleich darstellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erörtern.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB kann die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes entfallen. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich zur Kompensation erforderlich ist.

Ungeachtet dessen sollen zur städtebaulichen Einfügung der Planung in bestehende Strukturen Pflanzbindungen erfolgen, durch die im Zusammenwirken mit den auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume negative Auswirkungen gemindert werden können, so dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

In den Bereichen, die nicht für den geplanten Verbrauchermarkt sowie für seine Erschließung und Andienung erforderlich sind, werden die vorhandenen Bäume erhalten. Diese Bereiche stehen darüber hinaus für die Pflanzung der gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume zur Verfügung, so dass eine zu starke Aufheizung der geplanten Stellplatzanlage in den Sommermonaten vermieden wird, was sich, neben dem partiellen Erhalt der natürlichen Bodenfunktion, günstig auf die klimatischen Bedingungen im Quartier und damit auf die Lebensverhältnisse auswirkt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche sowie von Dach- und Fassadenbegrünungen wird als nicht erforderlich erachtet.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen wird zur Sicherung und Verbesserung der Versorgung der näheren und weiteren Umgebung mit kommerziellen Handelseinrichtungen zur Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs beigetragen.

Gleichzeitig kann eine dauerhaft positive Entwicklung des Zentrums am Lipschitz- / Bat-Yam-Platz sowie eine Belebung und qualitative Anhebung des gesamten Quartiers um das Zentrum bewirkt werden.

Negative Auswirkungen auf die Versorgung des Quartiers um den Lipschitz- / Bat-Yam-Platz mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-117a nicht bewirkt, da der derzeit noch auf dem Grundstück befindliche Kita-Standort an die bestehenden Kita-Standorte Martin-Luther-King-Weg 7 bzw. Ulrich-von-Hassel-Weg 4 verlagert wird.

Darüber hinaus liegen seitens des Quartiersmanagements konkrete Planungen vor, die Aufgabe dieses Gemeinbedarfsstandortes an anderer Stelle im Gebiet durch die Schaffung eines Nachbarschaftstreffs so weit wie möglich auszugleichen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde belegt, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Erstellung einer

Lärmschutzwand im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Sicherung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) die Immissionsrichtwerte im Bereich der benachbarten Wohnnutzung einhalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht kein Immissionskonflikt vorliegt.

Im Rahmen einer Analyse der Besonnungs- und Verschattungssituation wurde nachgewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine gravierenden Einschränkungen der Wohnqualität des benachbarten Wohnhauses bewirkt werden.

Zur Vermeidung von Störungen der Nachtruhe im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr (Nachtzeit gemäß Pt. 6.4 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998) soll der geplante Verbrauchermarkt maximal zwischen 8.00 und 22.00 Uhr geöffnet sein. Die Anlieferung soll dabei frühestens ab 6.00 Uhr möglich sein. Die Gewährleistung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten erfolgt im Rahmen des zwischen Investor und Bezirk abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Darüber hinaus beinhaltet der städtebauliche Vertrag die verbindliche Regelung, dass die Zufahrt des Verbrauchermarkts außerhalb der Öffnungszeiten für den motorisierten Individualverkehr gesperrt wird. Durch die Maßnahme werden betriebsfremde Aktivitäten (Reparaturarbeiten an Fahrzeugen, Fahrübungen, Treffpunkt für Jugendliche etc.), die als Befürchtung von Anwohnern der unmittelbaren Umgebung außerhalb des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB an den Fachbereich Stadtplanung herangetragen wurden, minimiert.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets in einem Versorgungszentrum sind ggf. negative Beeinflussungen des lokalen Klimas gegenüber stark durchgrüntem Bereichen unvermeidbar. Aufgrund jedoch der zur Abgrenzung des geplanten Verbrauchermarktes zum Wildmeisterdamm und zur Lipschitzallee als auch zu den übrigen angrenzenden Flächen erfolgten planungsrechtlichen Sicherung von Pflanzflächen sowie der auf Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung zu ersetzenden Bäume können negative Auswirkungen gemindert werden.

Durch die für das geplante Vorhaben erforderliche Bebauung und die Herstellung von Stellplätzen wird der bisherige Anteil unversiegelter Flächen sowie der bestehenden Vegetation innerhalb des Grundstücks Lipschitzallee 50 reduziert (abgesehen von den unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume). Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Voraussetzung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist jedoch der Nachweis der Nichtbegründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, der im Rahmen einer Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) im Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird (s. Pt. 2.3.8, Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)).

3. Auswirkungen auf den Verkehr

In Anbetracht der nur geringen Flächengröße in Kombination mit der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.025 m² und dem dadurch beschränkten Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes gehen von dem sonstigen Sondergebiet - Verbrauchermarkt- nur geringe Auswirkungen auf den Verkehr aus. Das bestehende, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117a erschließende Straßennetz, kann das Verkehrsaufkommen zur Erschließung und Andienung des Einzelhandelsbetriebes problemlos bewältigen.

Durch die verbindlich geregelte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche zur Realisierung des Verbrauchermarktes im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Lipschitzallee 50 wird die mögliche Erschließung und Andienung des Grundstücks auf die Lipschitzallee reduziert (der Wildmeisterdamm ist ausschließlich Radfahrern und Fußgängern vorbehalten), wodurch die geringe Frequentierung der untergeordneten Erschließungsstraßen des angrenzenden Wohngebiets gesichert werden kann.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Einnahmen:

- keine

Ausgaben:

- keine

IV. VERFAHREN

1. Aufstellung

Über die Absicht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-117 zu teilen und den Planinhalt des aufzustellenden Bebauungsplans XIV-117a zu ändern, wurden gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) zeitgleich durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert. Diesbezügliche Bedenken wurden nicht geäußert.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Teilung des Plangebiets des Bebauungsplans XIV-117 in die Teilflächen XIV-117a, XIV-117b und XIV-117c erfolgte am 05. Juni 2007.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – II C 37 – vom 29.06.2006 wird das Verfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt.

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

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20. September 2007 durchgeführt. Hierbei wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Das Ergebnis der Auswertung der Behördenbeteiligung hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

Parallel zur Beteiligung der Behörden bestand zwei Wochen nach der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28. September 2007 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB für die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren als auch die Möglichkeit der Äußerung der Öffentlichkeit zur Planung.

3. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grundlage einer zwischenzeitlich zum geplanten Vorhaben erarbeiteten Schallimmissionsprognose wurde eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Da durch die Ergebnisse der Untersuchung und die daraus abgeleiteten Maßnahmen zum Schutz vor Lärm die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte die Einholung der Stellungnahme auf die von der Ergänzung berührte Behörde beschränkt werden.

Das Ergebnis der Auswertung der erneuten Behördenbeteiligung hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-117a vom 28. Februar 2008 für das Grundstück Lipschitzallee 50 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Gropiusstadt, wurde mit Begründung vom 28. Februar 2008 und der Schallimmissionsprognose vom 21. Dezember 2007 in der Zeit vom 03. März bis einschließlich 07. April 2008 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für Berlin, Nr. 8, vom 22. Februar 2008 auf Seite 398, in der Tagespresse sowie durch Information an die bezirkliche Pressestelle als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-

neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) im Internet öffentlich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

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

5. Festsetzung

Am 24.06.2008 hat das Bezirksamt gemäß Vorlage Nr. 96/08 beschlossen, den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zu unterbreiten.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan und gleichzeitig das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit am 09.07.2008 mit zwei Enthaltungen beschlossen.

Nach der Überprüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Schreiben vom 17.10.2008) im Rahmen des Anzeigeverfahrens gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan nunmehr festsetzungsfähig.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316);

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);

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 vom 31.05.2006

Berlin, den2008

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Borowski
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung
und Vermessung

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2.	Plangebiet.....	3
2.1	Lagebeschreibung	3
2.2	Bestand, Ausgangssituation	3
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich	3
2.2.2	Erschließung.....	4
2.2.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen	4
2.2.5	Geologie/ Altlasten.....	6
2.2.6	Ökologie / Freiflächen.....	6
2.2.7	Denkmalschutz	6
2.3	Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP) / Raumordnung	7
2.3.2	Landschaftsprogramm (LaPro 94)	9
2.3.3	Quartiersmanagementgebiet Gropiusstadt/ Lipschitzallee (Präventionsgebiet).....	10
2.3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	10
2.3.5	Angrenzende Bebauungspläne XIV-117b und XIV-117c.....	11
2.3.6	Städtebaulich-hochbauliches Konzept Neubau LIDL-Verbrauchermarkt.....	11
2.3.7	Schallimmissionsprognose	12
2.3.8	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).....	12
2.3.9	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	17
II.	PLANINHALT.....	18
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.	Intention des Plans	18
3.	Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet.....	18
3.1.2	Verkehrsflächen.....	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
3.4	Grünfestsetzungen	21
3.5	Sonstige Festsetzungen	21
3.6	Flächenbilanz	22
4.	Abwägungsbelange	23
4.1	Belange des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und des Umweltschutzes	23
4.2	Belange gesunder und qualitätsvoller Wohnverhältnisse	23
4.3	Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung.....	24
4.4	Belange des Verkehrs	24
4.5	Private Belange	25
4.6	Ergebnisse förmlicher Beteiligungsverfahren	25
4.6.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	25
4.6.2	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	28
4.6.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	29
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	36
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	36
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	37
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	38
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	38

IV.	VERFAHREN	39
1.	Aufstellung.....	39
2.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	39
3.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.....	39
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	39
5.	Festsetzung	40
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	40

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.025 m².
Innerhalb des Sondergebiets sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren. Andere zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils 10 % und insgesamt 30 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.
3. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.