

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1-6144/XIV-155a/I-08

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf XIV-155a

(„Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm“)

für die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 387, 391,
Wildmeisterdamm 252, 256, 260 sowie 262
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2	Beschreibung des Plangebiets	6
I.2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
I.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
I.2.4	Geltendes Planungsrecht	11
I.2.4.1	Baunutzungsplan	11
I.2.4.2	Straßen- und Baufluchtlinien	11
I.2.5	Verkehrerschließung	11
I.2.6	Technische Infrastruktur	12
I.2.7	Altlasten	12
I.2.8	Denkmalschutz	13
I.3	Planerische Ausgangssituation	13
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
I.3.2	Flächennutzungsplan	14
I.3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	15
I.3.4	Stadtentwicklungspläne	16
I.3.4.1	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030	16
I.3.4.2	Stadtentwicklungsplan Wohnen	17
I.3.4.3	Stadtentwicklungsplan Verkehr	18
I.3.4.4	Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung	18
I.3.4.5	Stadtentwicklungsplan Klima	18
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
I.3.5.1	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin	19
I.3.5.2	Lärminderungsplanung	20
I.3.5.3	Lärmaktionsplan 2013-2018	21
I.3.5.4	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	21
I.3.5.5	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	22
I.3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	24
I.3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln	24
I.3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	27
I.3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	27
I.3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	27
I.3.8	Planfeststellungen	27
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	28
I.4.1	Art des Verfahrens	30
II.	UMWELTBERICHT	34

III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	35
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	35
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	36
III.3	Begründung der Festsetzungen	38
III.3.1	Art der baulichen Nutzung	38
III.3.1.1	Mischgebiet (MI)	38
III.3.1.2	Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“	56
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	58
III.3.2.1	Grundflächenzahl	59
III.3.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; Dachaufbauten	61
III.3.2.3	Geschossflächenzahl	63
III.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	67
III.3.4	Weitere Arten der Nutzung; Zuordnung	71
III.3.5	Verkehrsflächen	75
III.3.6	Immissionsschutz	77
III.3.7	Grünfestsetzungen	100
III.3.8	Aufhebung bisherigen Planungsrechts	106
III.4	Städtebaulicher Vertrag	106
III.5	Abwägung von Stellungnahmen	107
III.5.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	107
III.5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	107
III.5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	109
III.5.4	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	111
III.5.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	112
III.5.6	Rechtskontrolle	121
III.5.7	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	122
III.5.8	Erneute Rechtskontrolle	123
III.6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	124
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	132
IV.1	Auswirkungen auf die Umwelt	132
IV.1.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	132
IV.1.2	Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte	134
IV.1.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	145
IV.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	147
IV.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	148
IV.4	Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen	150
IV.5	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	150

V.	VERFAHREN	151
V.1	Bebauungsplan XIV-155 (Altverfahren)	151
V.2	Mitteilung der Planungsabsicht	151
V.3	Verfahren gem. § 6 oder § 7 (1) AGBauGB	151
V.4	Aufstellungs- und Änderungsbeschluss	151
V.5	Mitteilung der Änderungsabsicht	152
V.6	Änderungsbeschluss	152
V.7	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	152
V.8	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	152
V.9	Mitteilung der Änderungsabsicht	152
V.10	Erneuter Änderungsbeschluss	153
V.11	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	153
V.12	Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB	153
V.13	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	153
V.14	Anzeige des Bebauungsplanes	154
V.15	Planreife gem. § 33 (1) BauGB	154
V.16	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) i.V. mit § 3 (2) BauGB	154
V.17	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	155
V.18	Erneute Anzeige Planverfahren	155
V.19	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	155
VI.	RECHTSGRUNDLAGEN	156
VII.	ANHANG	157

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren XIV-155 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 6. April 1970 (Bezirksamtsvorlage Nr. 79/70) eingeleitet. Vorrangige Ziele waren die planungsrechtliche Sicherung des Straßenausbaus der Johannisthaler Chaussee und die Sicherung eines Gewerbegebietes südlich sowie eines Allgemeinen Wohngebiets nördlich der Johannisthaler Chaussee. Allerdings wurde eine Fortführung des zurückgestellten Verfahrens unter Konkretisierung der Planungsziele erst im Jahr 2010 erforderlich: Ein Antrag auf Genehmigung einer Vergnügungsstätte im Plangebiet gab Anlass, das Verfahren fortzuführen; hinsichtlich der Festsetzungen ging es zunächst vorrangig um Bestandssicherung. Die aktuellen Planungen zur Errichtung von Wohngebäuden stammen von einem Bauträger, der bereits Eigentümer der Grundstücke Wildmeisterdamm 260 und 256 ist und deren baldige Bebauung plant. Zudem plant das Bezirksamt auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 252 eine Kindertagesstätte.

Der geltende Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960, der für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „beschränktes Arbeitsgebiet“ vorsieht, ist keine geeignete Grundlage mehr für die Beurteilung der anstehenden Bauvorhaben, insbesondere auch vor dem Hintergrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Damit besteht ein Planungserfordernis.

Gemäß Bezirksamtsbeschluss vom 1. Dezember 2015 wurde der Bebauungsplan XIV-155 in zwei Teilpläne XIV-155a (östlicher Bereich) und XIV-155b (westlicher Bereich) aufgeteilt. Die Aufteilung in zwei benachbarte Bebauungspläne (XIV-155a und XIV-155b) und Fortführung zweier eigenständiger Planverfahren sollte vorrangig dem Zweck der Verfahrensbeschleunigung dienen, um die Entwicklungsabsichten des privaten Bauträgers unabhängig von der Entwicklung im übrigen Gebiet voran zu bringen. In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a wurden einbezogen: die Gewerbegrundstücke Johannisthaler Chaussee 387, 391 nördlich der geplanten Wohnbebauung Wildmeisterdamm 256 und 260, das Nachbargrundstück Wildmeisterdamm 262 sowie das städtische Grundstück Wildmeisterdamm 252 für die beabsichtigte Kita-Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan XIV-155a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte private Bebauung und öffentliche Nutzung geschaffen werden: Ziel ist die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes mit den Schwerpunkten Gewerbe südlich der Johannisthaler Chaussee und Wohnen nördlich des Wildmeisterdamms. Hinzu kommt eine Gemeinbedarfsnutzung.

Durch das Instrument des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) si-

chergestellt werden. Unter Berücksichtigung des Bestandes soll die bereits eingesetzte Neustrukturierung des Gebietes am Wildmeisterdamm festgeschrieben werden. Dem dienen die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b in ihrer Gesamtschau.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-155a erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 4 BauGB und soll gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (siehe Kap. I.4.1).

I.2 Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Städtebauliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155a befindet sich im Süden des Bezirks Neukölln, Ortsteil Buckow, circa 600 m östlich des historischen Ortskerns. Buckow wird durch den Ortsteil Gropiusstadt in zwei Teile geteilt. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil „Buckow 1“.

Die Geltungsbereichsgrenze im Norden bildet die in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende Johannisthaler Chaussee, die im Neuköllner Süden die wichtigste Straßenverbindung zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick darstellt. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem historischen Ortskern im Westen und der Großsiedlung Gropiusstadt im Osten. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn begrenzt. Im Süden und Norden des Geltungsbereichs schließen sich ausgedehnte Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Gebietsentwicklung

Die südlich des Geltungsbereichs und nördlich der Johannisthaler Chaussee gelegenen Siedlungsbereiche wurden in den 1930er Jahren erschlossen und parzelliert. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1950 waren die Flächen im Süden noch bis an die Landesgrenze als dünn besiedelte Wohngebiete dargestellt. Im Jahr 1962 wurde mit dem Bau der Gropiusstadt und 1965 mit dem Bau der U-Bahn-Verlängerung von Britz-Süd nach Rudow begonnen. 1975/1976 wurde die Gropiusstadt fertig gestellt (circa 18.500 Wohneinheiten).

Die Trasse des Wildmeisterdamms existierte schon vor 1900 auf der die Teltowdörfer verbindenden Ost-West-querenden Chaussee zwischen Marienfelde und Rudow. Mit der Anlage des Bahnhofs Buckow an der Mittenwalder Bahn (südöstlich des Geltungsbereichs) wurde der Wildmeisterdamm bis an die Neuköllner Straße ausgebaut. Der ursprünglich geplante Ausbau des Wildmeisterdamms wurde jedoch mit Errichtung der Gropiusstadt zu Gunsten des Ausbaus der Johannisthaler Chaussee aufgegeben. Heute existiert der Wildmeisterdamm nur

noch zwischen Johannisthaler Chaussee und Kölner Damm sowie in Verlängerung über die Straße Wermuthweg als Verkehrsfläche. Östlich der Straße Wermuthweg wird die ehemalige Wegeverbindung als Grünzug durch die Gropiusstadt bis zur Fritz-Erler-Allee fortgesetzt.

Mit der Errichtung der Gropiusstadt befanden sich die in Stadtrandlage liegenden Flächen in einer Gemengelage zwischen der Großsiedlung und dem historischen Ortskern von Buckow an einer stark frequentierten Verkehrsstraße. Noch in den 1970er Jahren war der Großteil der Grundstücke an der Johannisthaler Chaussee unbebaut bzw. nur geringfügig baulich genutzt. In den folgenden Jahrzehnten erfolgte sukzessive eine Bebauung der Grundstücke an der Johannisthaler Chaussee. Die Grundstücke parallel zum Wildmeisterdamm werden zum Teil noch heute gärtnerisch genutzt.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Johannisthaler Chaussee,
- im Osten durch die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn,
- im Süden durch den Wildmeisterdamm sowie
- im Westen durch die Grundstücke Wildmeisterdamm 264 und Johannisthaler Chaussee 393.

Der Bebauungsplan XIV-155a umfasst die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 387 und 391 (Flurstücke 220/2, 221/2 und 223/2) sowie Wildmeisterdamm 252, 256, 260 und 262 (Flurstücke 218, 219, 222 und 224) im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,4 Hektar.

Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück Wildmeisterdamm 252 (Flurstück 218) ist im Besitz des Landes Berlin. Die Straßenflurstücke sind ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und entsprechend gewidmet. Das Baugrundstück Wildmeisterdamm 256, 260 befindet sich im Eigentum eines privaten Bau-trägers. Die übrigen Baugrundstücke befinden sich ebenfalls vollständig in privatem Eigentum.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauung im Bestand

Die Grundstücke entlang der Johannisthaler Chaussee sind überwiegend bebaut und versiegelt. Sie werden gewerblich genutzt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Krafffahrzeug-Nutzungen: Autohäuser und Krafffahrzeug-Reparaturwerkstätten.

Die Grundstücke Wildmeisterdamm 256, 260 (Flurstücke 219, 222) und Wildmeisterdamm 262 (Flurstück 224) werden als Wohn- und Gartengrundstücke genutzt. Das Grundstück Wildmeisterdamm 252 (Flurstück 218) ist unbebaut und liegt brach.

Das Plangebiet weist entlang der Johannisthaler Chaussee die für den Nutzungszweck typische Bebauung, bestehend aus ein- bis dreigeschossigen Ausstellungshäusern, Werkstatt-, Lager- und Bürogebäuden bei gleichzeitig extensiver Freiflächennutzung auf. Die Grundstücke sind dort vollständig versiegelt; es ist keine Vegetation vorhanden.

Am Wildmeisterdamm befinden sich im Bereich des Grundstücks Wildmeisterdamm 256 (Flurstück 219) ein Schuppen und ein Gartenhaus. An der nördlichen Grenze dieses Grundstücks ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer nach Süden ausgerichteten Terrasse vorhanden, an das östlich weitere Gartenhäuser und Schuppen sowie Überreste eines Gewächshauses angrenzen. Nach Süden erstreckt sich ein größerer Garten. Der Anteil der versiegelten Flächen auf den Grundstücken am Wildmeisterdamm ist sehr gering.

Auf den Grundstücken Wildmeisterdamm 252 bis 262 befindet sich ein umfangreicher Baumbestand. Die Grundstücke Wildmeisterdamm 256 und 260 weisen noch die für die angrenzenden Siedlungsbereiche typischen Obstbaumbestände auf.

Sämtliche Baugrundstücke sind über das bestehende öffentliche Straßennetz erschlossen. Die Fahrbahn des Wildmeisterdamms endet vor der Bahntrasse, eine Querung ist nur für Fußgänger und Radfahrer zugelassen.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs besteht beiderseits angrenzend an die Johannisthaler Chaussee eine gemischte Nutzungsstruktur, die jedoch einige Grundstücke tiefer in eine ruhige Wohnlage übergeht.

Südlich des Wildmeisterdamms befinden sich ein Tiefbauunternehmen mit Lagerplatz sowie auf dem Gelände der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn ein Gebrauchtwagenhandel und das Umspannwerk Wildmeister/WR. Südlich des Geltungsbereichs und östlich des Försterwegs befindet sich eine baumbestandene Senke (Eichenpfuhl), die als Naturdenkmal geschützt ist. Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, die im Jahr 1900 ihren Betrieb aufnahm. Die Strecke ist sanierungsbedürftig und wird zurzeit zwischen Hermannstraße und Rudow nur mäßig für den Güterverkehr genutzt.

Lärm im Bestand

Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmverhältnisse bei Umsetzung des Bebauungsplans bzw. der durch ihn eröffneten Baumaßnahmen (Prognose-Planfall) im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld wurde durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft ein Schallschutzgutachten erarbeitet (1. Fassung März 2016, zuletzt aktualisiert im Januar 2019). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Grundannahmen für die Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bestand sowie im Prognose-Nullfall 2030 (d.h. Szenario der Verkehrsbelastung

im Jahr 2030 ohne neue Bebauung im Plangebiet) getroffen (Verkehrserhebung der Verkehrslenkung Berlin – VLB C – von 2017 sowie Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin).

– *Verkehrslärm Straße* –

Die Lärmgutachter (Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter) stellten fest, dass auf den Grundstücken entlang der **Johannisthaler Chaussee** sowohl tagsüber als auch nachts eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Johannisthaler Chaussee vorhanden ist. Gemäß dem Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XIV-155a Berlin-Neukölln (Januar 2019) ergeben sich aus der Berechnung der Lärmemissionspegel für den Bestand (2017) folgende Werte:

- Johannisthaler Chaussee 69,8 dB(A) tags und 64,2 dB(A) nachts
- Wildmeisterdamm 56,5 dB(A) tags und 50,9 dB(A) nachts

Diese Pegel stellen Eingabeparameter dar, die aber zu entsprechend hohen Immissionspegeln an der Bebauung, insbesondere entlang der Johannisthaler Chaussee, führen können.

– *Verkehrslärm Schiene* –

Die Trasse befindet sich im Eigentum der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn (NME). Es handelt sich um ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen, das Eisenbahnverkehrsdienste erbringt (vgl. § 2 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz). Die Trasse ist planfestgestellt. In der Betriebsgenehmigung aus dem Jahr 1899 ist keine Beschränkung des Personen- und Güterverkehrs festgelegt worden.

Theoretisch könnte auf Grundlage dieser Erlaubnis ein uneingeschränkter Eisenbahnbetrieb auf der Trasse stattfinden. Zurzeit fahren auf der Bahnstrecke der NME (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn) aber lediglich tagsüber Güterzüge (zwei bis drei Züge bzw. 8-12 Fahrten pro Woche). Es findet kein Nachtverkehr statt. Bis 2025 ist, nach Aussage des Betreibers, voraussichtlich mit der Einstellung des Zugverkehrs zu rechnen. Eine für den Weiterbetrieb notwendige Sanierung der Trasse kann aus eigenen Mitteln nicht finanziert werden.

Für den Bahnlärm im Bestand setzten die Gutachter gemäß der Richtlinie Schall 03 folgende Emissionspegel an:

- 0 m-Emissionslinie: 72,6 dB(A) tags, 58,7 dB(A) nachts,
(7 dB(A) Zuschlag am Bahnübergang),
- 4 m-Emissionslinie: 59,7 dB(A) tags, 46,3 dB(A) nachts

– *Gewerbelärm* –

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (u.a. der benachbarte Bebauungsplan XIV-155b sowie Betriebe südlich des Wildmeis-

terdamms) auch auf gewerbliche Schallquellen untersucht. Durch Begehungen und die Auswertung von Unterlagen des Bezirksamtes wurden insgesamt 15 Anlagen (Gewerbebetriebe und eine Tankstelle) erfasst.

Im Plangebiet XIV-155a selbst befinden sich im Zeitpunkt der Planaufstellung zwei gewerbliche Nutzungen:

- Autohaus und Kfz-Werkstatt Johannisthaler Chaussee 391 sowie
- Kfz- Werkstatt Johannisthaler Chaussee 387.

Im unmittelbaren Umfeld (benachbarter Bebauungsplan XIV-155b und südlich des Wildmeisterdamms) befinden sich weitere dreizehn nach Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Die Emissionen der Anlagen-Schallquellen wurden entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie, den technischen Berichten des Hessischen Landesumweltamts zu Lastkraftwagen-Geräuschen, Tankstellen, Abfall- und Kläranlagen und Baumaschinen für jede Anlage im Geltungsbereich berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und 45 Dezibel (A) in der Nacht in der Bestandssituation im Süden des Plangebietes (Teilgebiete MI2 bis MI5 und Gemeinbedarfsfläche) fast überall eingehalten werden; lediglich in der nordöstlichen Ecke des Teilgebietes MI3 sowie in der nördlichen „Spitze“ der Gemeinbedarfsfläche wird der Immissionsrichtwert tags überschritten.

Die nach TA Lärm maximal zulässigen Geräuschspitzen (Spitzenpegel für ein Mischgebiet) werden im Plangebiet weder tags noch nachts überschritten.

Luftschadstoffe und Gerüche im Bestand

Zur Beurteilung der bestehenden lufthygienischen Verhältnisse und der Geruchssituation wurde durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft eine Immissionsprognose für den Bebauungsplan XIV-155 erarbeitet (Stand: 15. Dezember 2015). Zweck des Gutachtens war die Klärung der Frage, welche Luftschadstoffimmissionen sowie Geruchseinwirkungen an den vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Daraus sollte abgeleitet werden, ob und wenn ja, welche Schutzmaßnahmen ggf. in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Kraftfahrzeugbetriebe, die aufgrund ihrer Luftschadstoff- und Geruchsmissionen ein Störpotenzial bergen können. Zu den schädlichen Luftschadstoffen, die bei Abgasuntersuchungen (z.B. Johannisthaler Chaussee 387 – Kfz-Werkstatt mit Au und HU) auftreten, zählen Kohlenmonoxid, Stickoxide und flüchtige organische Verbindungen (VOC). Als Geruchsemitenten gelten weiter die Kraftfahrzeug-Waschanlagen (Johannisthaler Chaussee 411 und 415) sowie eine Kraftfahrzeug-Lackiererei (Wildmeisterdamm 284).

Die Untersuchung zeigte, dass es zu keinerlei Überschreitungen der Grenzwerte / vertretbaren Immissionswerte durch Stickstoffdioxid-Konzentrationen sowie flüchtige Lackinhaltsstoffe kommt. Die Geruchsimmissionsbelastung aus den Waschanlagen unterschreitet die zulässige Wahrnehmungshäufigkeit der Jahresstunden ebenfalls deutlich. Gesundheitliche Schäden können ausgeschlossen werden.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

I.2.4.1 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, trifft für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a folgende Ausweisungen: beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/3 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 2,4). Es gilt die geschlossene Bauweise.

I.2.4.2 Straßen- und Baufluchtlinien

Nördlich des Wildmeisterdamms existieren Straßen- und Baufluchtlinien, förmlich festgesetzt am 1. Mai 1904. Die förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien berücksichtigen den geplanten Ausbau des Wildmeisterdamms mit einer Straßenbreite von 20,0 m bis zur Fritz-Erler-Allee.

I.2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-155a ist über die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm sichergestellt. Die Johannisthaler Chaussee als leistungsfähige Verkehrsstrasse in Nordost-Südwest-Richtung besitzt eine hohe Bedeutung als Zubringer zur Autobahn A 113 und als überbezirkliche Verbindung. Über die Johannisthaler Chaussee sind in westlicher Richtung der Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in östlicher Richtung der Bezirk Treptow-Köpenick gut erreichbar. Über den Buckower Damm, westlich des Geltungsbereichs, und die A 113 (Anschlussstellen Späthstraße und Stubenrauchstraße) besteht eine schnelle Verbindung in das südliche Berliner Umland.

Im Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten für das Bebauungsplangebiet XIV-155 in Berlin-Neukölln, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, November 2018), wurde die Belastung der anliegenden Straßen als durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen sowie als Schwerverkehrsanteil ermittelt. Das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen

(DTV_w) in der Johannisthaler Chaussee beträgt rund 26.900 Fahrzeuge in 24 Stunden, der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) liegt bei 3,5 %. Für den Wildmeisterdamm wurde ein durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen von 1.300 Fahrzeugen in 24 Stunden ermittelt, der Schwerverkehrsanteil liegt bei 2,2 %.

Die Buslinien M11 (S-Bhf. Schöneweide – U-Bhf. Dahlem Dorf) und 172 (U-Bhf. Rudow – S-Bhf. Lichtenrade / Blohmstraße) werden über die ca. 200 m entfernt liegende Haltestelle „Tischlerzeile“ erreicht. In einer Entfernung von rund 650 m befindet sich der U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee (U-Bahnlinie U7 sowie die Expressbuslinie X11 (S-Bhf. Schöneweide – U-Bhf. Krumme Lanke)). Die Buslinien M11 und X11 können auch über die ca. 700 m entfernte Bushaltestelle Alt-Buckow erreicht werden.

Der Wildmeisterdamm bildet zudem eine günstige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Ortskern Buckow und den Gemeinschaftseinrichtungen im Ortsteil Gropiusstadt (Gemeinschaftshaus Gropiusstadt, Campus Efeuweg etc.).

Der Standort ist somit sowohl für den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Johannisthaler Chaussee, Wildmeisterdamm). Für den Wildmeisterdamm ist die Erneuerung der Trinkwasserleitung geplant. Die äußere Erschließung der Grundstücke ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers somit gesichert. Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlags sind dennoch vorzusehen.

Im Geltungsbereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Die vorhandenen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Johannisthaler Chaussee, Wildmeisterdamm).

Das Teilgebiet MI3 ist an das Gasnetz des zuständigen Netzbetreibers NBB angeschlossen. Im Bereich des Wildmeisterdamms 256-260 plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen durchzuführen.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht.

I.2.7 Altlasten

Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen im Zeitpunkt der Planaufstellung keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Mit Schreiben vom August 2018 wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilt, dass hinsichtlich der Altlastensituation keine Einwände gegen die Planung bestünden.

Eine Bodenuntersuchung des Eigentümers der Grundstücke in den Teilgebieten MI3 bis MI5 mit Bohrungen in den Teilgebieten MI3 bis MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche im Jahr 2016 ergab ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten. Im November 2018 wurden – wegen der Änderung der Art der Nutzung von „Mischgebiet“ in „Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE“ – weitere orientierende Bohrungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche durchgeführt. Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen wurden die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen bei sämtlichen Proben eingehalten.

I.2.8 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie im näheren Umkreis befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Denkmalbereiche.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 vom 15. Dezember 2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen. Es handelt sich dabei um Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 3 Raumordnungsgesetz. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin, Nr. 16, vom 29. Juni 2019, Seite 294; Gesetz- und Verordnungsblatt II für das Land Brandenburg, Nr. 35, vom 13. Mai 2019) und der Regionalpläne.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR vom 29. April 2019 konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Dieser ist gemäß Ziel Z 5.6 Abs. 1 Schwerpunkt für Wohnsiedlungsflächen in Berlin.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 Landesentwicklungsprogramm in Verbindung mit dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR (Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur) auf

die Innenentwicklung konzentriert werden. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist nach Ziel Z 5.6 Abs. 3 quantitativ nicht begrenzt.

Gemäß G 5.1 Abs. 2 ist auf eine ausgewogene räumliche Zuordnung unter anderem der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Bildung zu achten. Der Bebauungsplan setzt dies mit dem geplanten gegliederten Mischgebiet und der Fläche für Gemeinbedarf KINDERTAGESSTÄTTE um.

Gemäß Z 2.13 wird die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (das sind gemäß Tabelle 1 Nr. 2 des LEP HR diejenigen zentrenrelevanten Kernsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind) innerhalb Zentraler Orte auf deren Zentralen Versorgungsbereiche beschränkt, während großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nr. 2 auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind. Der Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich nicht in einem festgelegten zentralen Versorgungsbereich gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren liegt, setzt diese Vorgabe durch seine Festsetzungen zum Einzelhandel um.

Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan – Strukturbild „Räumliche Entwicklung“ – ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt.

Mit der Planungsabsicht, die im Plangebiet liegenden Teile der Johannisthaler Chaussee zu sichern, wird das Ziel der Raumordnung Z 1.2 (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen) aus dem Flächennutzungsplan Berlin beachtet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-155a entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte dies mit Stellungnahme vom 31. Januar 2020.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (Amtsblatt für

Berlin, S. 5060), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen: Gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und –dichte sowie überwiegender Mischgebietscharakter). Der Straßenzug Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Parallel zur dargestellten Bahntrasse weist der Flächennutzungsplan eine Grünverbindung aus.

I.3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin in der Neufassung vom 26. Mai 2016 (Amtsblatt für Berlin, S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Das Programm enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umfeld lassen sich folgende für die Planung relevanten Teilziele entnehmen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Der Geltungsbereich ist als Siedlungsgebiet dargestellt und liegt zur Hälfte innerhalb des Vorsorgegebietes Klima, woraus sich folgende Anforderungen ergeben:

- Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches,
- Erhaltung / Neupflanzung von Stadtbäumen,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Obstbaumsiedlungsbereich mit den folgenden Zielsetzungen (auszugsweise, soweit auf den Plan anwendbar):

- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Erhaltung von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen,
- entlang der Bahntrasse Neukölln-Mittenwalde soll die Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder), die Pflege und Entwicklung flächenhafter Naturdenkmalen Vorrang haben.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist Teil des Obstbaumsiedlungsbereiches. Die Zielsetzungen entsprechen vollständig den bereits genannten Zielen zum Biotop- und Artenschutz.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich ist als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV (niedrigste Stufe) zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Entlang der Bahntrasse ist die Neuanlage eines Grünzugs dargestellt. Folgende Zielsetzungen gelten für den Geltungsbereich:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

I.3.4 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Am 12. März 2019 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Er ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

In Nähe des Plangebiets (mindestens 500 m Fußweg entfernt) liegen die Gropius-Passagen. Diese sind in der Karte Zentrenkonzept – Zentrenhierarchie als Stadtteilzentrum „Johannisthaler Chaussee“ dargestellt.

Die nachfolgend aufgeführten Zielvorgaben und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 sind von Bedeutung für die vorliegende Planung:

- *Polyzentralität sichern und qualifizieren.* Wesentlich für eine konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie Einzelhandelssituation ist die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten, polyzentralen Versorgungsstruktur (Punkt 2).
- *Nahversorgung sichern.* Eine möglichst engmaschige Nahversorgung soll innerhalb eines hierarchisch gegliederten Zentrensystems gesichert und gestärkt werden (Punkt 4).

- *Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung definieren.* Eine langfristig angelegte Sicherung der Zentrenentwicklung bedarf einer zielgerichteten Einzelhandelssteuerung. Dazu werden Grundsätze zur Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels definiert, nach denen städtebauliche Planungen und Maßnahmen auszurichten sind (siehe unten). Ein Steuerungserfordernis besteht dabei auch für sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Punkt 6).
- *Das bauplanungsrechtliche Instrumentarium konsequent anwenden.* Die Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans sind durch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Dazu gehören insbesondere
 - die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren und
 - der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (Punkt 8).

Grundsätze zur Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels mit Relevanz für den Bebauungsplan XIV-155a

Steuerungsgrundsatz 2 – Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind mit Mitteln der Bauleitplanung primär in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Dazu ist der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren zu prüfen.

Die übergeordneten Empfehlungen aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 sind auf Ebene der Bezirke zu konkretisieren, z. B. im Rahmen der bezirklichen Einzelhandelskonzepte und / oder mit Mitteln der Bauleitplanung.

I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan „StEP Wohnen 2030“ beschlossen. Dieser reagierte auf die reale Entwicklung, die die Wachstumsannahmen des Stadtentwicklungsplans „StEP Wohnen 2025“ deutlich übertroffen hat. Der „StEP Wohnen 2030“ benennt die Schwerpunkträume für den Wohnungsneubau in der Stadt, in welchen sich zukünftig die Entwicklung vorrangig vollziehen soll.

Das Plangebiet ist im StEP Wohnen weder Teil der 14 neuen Stadtquartiere noch Teil von Wohnungsneubaustandorten > 200 Wohneinheiten oder Teil der weiterentwicklung bestehender Siedlungen. Die im Geltungsbereich realisierbare Zahl von Wohnungen ist im gesamtstädtischen Vergleich gering. Dennoch entspricht die Entwicklung von Wohnungen im Bereich des Wildmeisterdamms dem stadtplanerischen Ziel „Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren“.

Der Bebauungsplan ist mit dem STEP Wohnen 2030 vereinbar.

I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat als „Kursbuch der Berliner Verkehrspolitik“ mit dem Zieljahr 2025 beschlossen und bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Gesamtstadt. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist der Straßenzug Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und der Kölner Damm, östlich der Bahn, als Ergänzungsstraße (Straßen von besonderer Bedeutung) dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht eine Beibehaltung dieser Verkehrsfunktionen vor.

Aktuell erfolgt die Fortschreibung des StEP Verkehr mit dem Bezugsjahr 2030 und einer längerfristigen Perspektive mit dem Zeithorizont 2050.

I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (letzte Aktualisierung: 2007) stellt in seinen Teilplänen vorhandene Leitungen dar. Gemäß dem Teilplan „Gasversorgung“ verlaufen durch die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm jeweils Gas-Versorgungsleitungen. Gemäß den Teilplänen „Wasserversorgung“ und „Abwasser“ befinden sich in der Johannisthaler Chaussee eine Wasserversorgungsleitung und ein Schmutzwasserkanal. Im Teilplan „Regenwasser“ sind über das Grundstück Johannisthaler Chaussee 387 und parallel zum Wildmeisterdamm über die Grundstücke 252/262 Regenwasserleitungen dargestellt. Der Eichenpfuhl südlich des Plangebietes dient der Regenwasserversickerung.

Der Teilplan „Solarpotenzialanalyse“ weist die Dächer, insbesondere der größeren Gewerbebauten, als sehr gut geeignet für die Anordnung von Photovoltaikanlagen aus.

I.3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31. Mai 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Im Juni 2016 wurde der StEP Klima KONKRET öffentlich bekannt gemacht, der die Inhalte des StEP Klima 2011 konkretisiert, insbesondere hinsichtlich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels.

Laut Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ (Karte 04) des StEP Klima KONKRET sind die Freiflächen im Geltungsbereich Teil des Kaltluftaustauschgebietes, welches vom Britzer Garten bis an die südliche Stadtgrenze reicht. Die Funktion der Kaltluftaustauschgebiete ist zu sichern und die Potenziale zur Neupflanzung von Straßenbäumen sowie Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sind auszuschöpfen (Karte 06: „Maßnahmenplan Bioklima + Grün- und Freiflächen“).

Im „Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen“ (Karte 09 und 10) wird der Geltungsbereich als „Handlungsraum Trennsystem“ festgehalten, in dem Versickerungspotenziale vorrangig ausgeschöpft werden sollen.

Die übrigen, bislang vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin

Die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin aus dem Jahr 2014 (AV Einzelhandel) enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben für die Aufstellung von Bebauungsplänen für großflächige Einzelhandelseinrichtungen und die baurechtliche Zulassung von Einzelvorhaben. Sie sollen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und berücksichtigen die hierzu ergangene Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und landesplanerische Aspekte, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) ausgerichtet.

Die Ausführungsvorschriften Einzelhandel 2014 basieren auf den Zielen und Inhalten des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und des Fachmarktkonzeptes Berlin.

In den Ausführungsvorschriften Einzelhandel 2014 heißt es zum Thema Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels in festgesetzten Baugebieten (dort in Kap. 3.9.2) (AV Einzelhandel und Zentren 2020, Kap. 3.8.2):

(2) In weiteren Baugebieten, insbesondere Mischgebieten und Gewerbegebieten, kann Einzelhandel auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Maßgebliche Gründe können der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung sowie die Freihaltung von Flächen für das produzierende Gewerbe sein. Sofern eine Einzelhandelssteuerung ausschließlich dem Ziel dienen soll, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ist ein Ausschluss des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in der Regel nicht erforderlich. Es genügt in solchen Fällen, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen bzw. nur ausnahmsweise zuzulassen (gestützt auf § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Ausschlussfestsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO müssen das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Steuerungsbelangen der Zentrumsicherung und -stärkung einerseits

und den privaten Interessen der Grundstücksnutzung andererseits sein. Auch sollten im Einzelfall sinnvolle und dem Ziel der Zentrensicherung und -stärkung nicht widersprechende Ausnahmemöglichkeiten zugunsten von Werkverkaufsläden (Annexhandel), integrierten Nahversorgern, Tankstellenshops, Kiosken und gegebenenfalls anderen kleinen Läden abgewogen werden.

Ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB begründen kann auch die zu erwartende Entstehung einer aus städtebaulichen Gründen unerwünschten Agglomeration mehrerer – auch kleinflächiger – Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie die Erweiterungsabsicht einer solchen Agglomeration (AV Einzelhandel aus dem Jahr 2014, Kap. 3.8 Abs. 3) (AV Einzelhandel und Zentren aus dem Jahr 2020, Kap. 3.7 Abs. 3) .

Die Einstufung der Sortimente in die Kategorien „zentrenrelevant“, „nicht zentrenrelevant“ und „zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ erfolgt in Berlin nach der im Anhang I der AV Einzelhandel abgedruckten Sortimentsliste.

Im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 17. Januar 2020 wurden die aktualisierten Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Einzelhandel und Zentren) bekannt gemacht. Die Ausführungsvorschriften wurden im Sinne des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 fortgeschrieben. Die vorherigen Aussagen aus der AV Einzelhandel aus dem Jahr 2014 wurden gleichlautend, wenn auch unter anderer Gliederung, in die neue AV Einzelhandel und Zentren übernommen und sind somit weiterhin gültig. Siehe hierzu auch Kap. III.3.1.1.

I.3.5.2 Lärminderungsplanung

Der Hauptverursacher von Lärm ist in Berlin der Verkehr. Mit der Entwicklung und Umsetzung von Lärminderungsplänen will die Senatsverwaltung diese hohe Umweltbelastung vermindern. Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden somit zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärminderungsplanung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen im Lärminderungsplan angegeben sind.

I.3.5.3 Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 beschreibt die Strategien, die in den Jahren 2013 bis 2018 verfolgt werden sollen, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern bei besonders betroffenen Gebäuden mit besonders schutzwürdigen Nutzungen. Der Lärmaktionsplan wurde am 6. Januar 2015 vom Berliner Senat beschlossen.

Der Lärmaktionsplan verzeichnet für ein Gebäude auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 391, dass dort ein Gesamt-Lärmpegel L_DEN von mehr als 70 dB(A) bzw. ein Nachtpegel L_N von mehr als 60 dB(A) anliegt. Dieses Gebäude ist inzwischen abgerissen worden, im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein für den Autohandel genutztes Geschäftsgebäude.

Der Lärmaktionsplan enthält für die den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstrassen im Übrigen keine Maßnahmen.

Aktuell wird der Lärmaktionsplan fortgeschrieben. Im Entwurf des Lärmaktionsplans 2018-2023 werden neue Handlungsfelder und Maßnahmen identifiziert, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden sollen. Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht Teil der bislang geplanten Maßnahmen.

I.3.5.4 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Senatsbeschluss am 23. Juli 2019) wurde der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2011-2017 fortgeschrieben. Die Planfortschreibung war erforderlich, da in Berlin weiterhin eine Überschreitung des Luftqualitätsgrenzwertes für Stickstoffdioxid NO₂ auftritt.

Mit dem neuen Luftreinhalteplan werden die Grundlage für die Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit bis 2020 erfüllt werden können.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die in den Abbildungen dargestellten nächstgelegenen Straßen Johannistaler Chaussee, Buckower Damm, Kölner Damm wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch ermittelt.

I.3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde am 16. Juni 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche zu berücksichtigende Leitlinie beschlossen. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, soweit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Nicht anzuwenden ist das Modell im Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben, für die bereits Planungsrecht besteht sowie auf bereits bestehenden Wohnraum im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen.

Ziel ist es, die Bauherren größerer privater Wohnungsbauvorhaben an den für das Land Berlin verursachten Kosten zu beteiligen und die Umsetzung der Stadtentwicklung dadurch zu beschleunigen. Die Kostenbeteiligung des Projektträgers betrifft sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts sind. Gegenstand und Höhe der Kostenbeteiligung variieren in Abhängigkeit von den spezifischen Erfordernissen der jeweiligen Fläche. Hierzu können insbesondere gehören:

- städtebauliche Planungsleistungen und Wettbewerbe, Gutachten,
- Grundstückskosten wie Vermessungskosten oder Notargebühren,
- Kosten der Flächenbereitstellung für Infrastruktur (technische Infrastruktur, Grünflächen, soziale Infrastruktur),
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen des Landes Berlin, für Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- Bau- und Baunebenkosten für Kindertagestätten und Grundschulplätze,
- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen.

Das Land Berlin kann die Kosten für die angezeigten Bedarfe derzeit nicht alleine aufbringen. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn sich die Projektträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an den Kosten beteiligen.

Ziel ist es außerdem, bei größeren privaten Wohnungsbauvorhaben eine Beteiligung der Vorhabenträger an der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen. Dabei soll die für Berlin typische, sozial gemischte Bevölkerungsstruktur erhalten bleiben bzw. entstehen. Dies soll durch Förderung und Belegungsbindung geschehen.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete soll zudem unter Berücksichtigung der städtebaulichen Notwendigkeiten und Zielsetzungen ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen realisiert werden. Seit der Aktualisierung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Stichtag 1. Februar 2017 beträgt der Anteil, der für Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu verwenden ist, 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung.

Gemäß den Präzisierungen zur Anwendung des „Berliner Modells“ (gültig seit 1. März 2016) sind bei Bebauungsplanverfahren, die zur Schaffung von neuem Wohnraum in einem Umfang von weniger als 50 Wohneinheiten dienen, keine Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Mit der Aktualisierung zum 1. Februar 2017 beträgt diese Grenze 5.000 m² Geschossfläche für Wohnnutzung. Die Regelungen zur Beteiligung an den entstehenden Folgekosten – bspw. für soziale Infrastruktur – finden hingegen weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Wenn konkrete Informationen zur künftigen Grundstücksnutzung nicht vorliegen oder das Mischgebiet nicht gegliedert ist, ist standardmäßig ein Verhältnis von Wohnen und Gewerbe von 50:50 anzusetzen.

Bei diesem Bebauungsplan mit Gliederung ist das Teilbaugebiet MI1 mit seinem gewerblichen Schwerpunkt nicht zu berücksichtigen, während die Flächen MI2 bis MI5 zu 100 % als Flächen für das Wohnen anzusetzen sind. Unter der Annahme, dass in *allen* Teilbaugebieten Geschosswohnungsbau stattfindet und die Baugrundstücke *maximal* ausgenutzt werden, ergibt sich eine Bruttogeschosswohnfläche von 4.575 m², woraus sich bei Zugrundelegen von 100 m² Geschossfläche je Wohneinheit eine Zahl von insgesamt 46 Wohneinheiten ergibt. Hiervon sind wiederum ca. 33 Wohneinheiten den Grundstücken des Eigentümers und Entwicklers der Grundstücke in den Teilgebieten MI3 bis MI5 zuzurechnen, ca. 13 Wohneinheiten entfallen auf das private Grundstück im MI2. Von den geschätzten Wohneinheiten sind drei bereits im Bestand vorhanden.

Der Bebauungsplan XIV-155a dient nicht zwingend der Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines konkreten Wohnungsbauprojekts wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Als „Angebotsbebauungsplan“ dient er vorrangig der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Teile des im Baunutzungsplan ausgewiesenen „beschränkten Arbeitsgebietes“ stellen sich faktisch bereits als Mischgebiet dar. Es ist keine Entwicklung absehbar, die die eingetretene Entwicklung rückgängig macht.

Für das Teilbaugebiet MI2 (in Einzeleigentum) ist zudem nicht absehbar, ob und in welchem Umfang Neubauvorhaben tatsächlich realisiert werden.

Entsprechend der Vorgaben der Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird auf Grund des geringen Nutzungsmaßes auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung verzichtet. Damit ist die Möglichkeit einer Vereinbarung einer Belegungsbindung nicht gegeben.

Da jedoch damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung der Teilbaugebiete MI3 bis MI5 zumindest mittelfristig ein spürbarer Bedarf an sozialer Infrastruktur entsteht, erfolgt seitens des Bezirksamtes der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstücksentwickler der Grundstücke in den Mischgebieten MI3 bis MI5, um in Anlehnung an das Modell der kooperativen Baulandentwicklung dessen Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur (neu zu schaffende Kitaplätze in der Gemeinbedarfsfläche – vgl. Kap. III.4) zu erreichen.

I.3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln

Das Bezirksamt Neukölln hat durch Beschluss am 20. April 2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln, Junker und Kruse, April 2009) erstmals als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB qualifiziert. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Neukölln (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin, Junker und Kruse, April 2016) wurde am 13. Juli 2016 beschlossen (Drucksache 1694/XIX).

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel (unter anderem gesättigte Verkaufsflächenentwicklung, zunehmender Online-Handel) sowie veränderter Rahmenbedingungen (unter anderem aufgrund der Rechtsprechung zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere Nahversorgungszentren) sowie der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Zentren mit dem Fachmarktkonzept war eine Überprüfung der bestehenden Ziele und Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln erforderlich.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die zunehmende Inanspruchnahme des knappen Angebotes an attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten durch Einzelhandel und auf die hierdurch auftretenden Bodenpreisspannungen hingewiesen, die zunehmend eine Weiter- oder Nachfolgenutzung durch Gewerbe- oder Industriebetriebe verhindern. Daher ist es Ziel des Bezirks, Gewerbegebiete oder Standorte für Gewerbe in Mischgebieten für Handwerk und (produzierendes) Gewerbe zu sichern.

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung im Bezirk Neukölln dienen der Sicherung, Stärkung und Qualifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Neukölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-155a liegt in keinem zentralen Versorgungsbereich. Er ist sowohl vom Nahversorgungszentrum Alt-Buckow als auch vom Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee (Gropius-Passagen) etwa 600 m entfernt.

Das Nahversorgungszentrum Alt-Buckow (im Kreuzungsbereich Johannisthaler Chaussee / Buckower Damm) wurde durch das bezirkliche Zentrenkonzept ausgewiesen. Das Zentrum umfasst 29 Einzelhandelsbetriebe und übernimmt die Nahversorgung der angrenzenden Wohnviertel. Zu den Magnetbetrieben gehören ein Lebensmitteldiscounter, ein Bettenfach-

markt, ein Tiernahrungsfachmarkt und ein Textil-Discounter. Das nordöstlich gelegene Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee ist Standort der Gropius-Passagen, eines der größten Einkaufszentren in Berlin und zweitgrößter Einzelhandelsstandort im Bezirk Neukölln. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 45.900 m². Sortimentsschwerpunkte bestehen in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe / Lederwaren.

Für den Bebauungsplan XIV-155a sind insbesondere folgende Grundsätze relevant:

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ohne Nahversorgungsfunktion

- Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb dieser Standortbereiche sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur dann zulässig, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Größenordnung von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten („Neuköllner Laden“).
- Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.
- Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zur Großflächigkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden,
 - wenn der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
 - das Vorhaben der Nahversorgung dient,
 - der Standort mindestens 800 m (bei niedriger Siedlungsdichte) von zentralen Versorgungsbereichen entfernt liegt und
 - keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Im Einzelfall kann sich bei der Umsetzung dieser Ausnahmeregel ein Planerfordernis zur Feinststeuerung gemäß § 1 Abs. 5 bis 10 BauNVO ergeben.

Die Grundsätze 1 und 2 werden beachtet, da Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Grundsatz 6: Zentrenrelevante Randsortimente in nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben; Kioske, Backshops

- Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Diese Betriebe unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Bei unerwünschter Agglomeration von Fachgeschäften in solitärer Lage oder in räumlichem Zusammenhang mit Fachmarktstandorten kann Planungsbedarf entstehen.
- Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen.

Der Grundsatz 6 wird beachtet: Die textliche Festsetzung 3 lässt im MI1 zentrenrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment nur bis zu einem maximalen Anteil von 10 % an der Verkaufsfläche zu. In den übrigen Teilgebieten des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig.

Eine Ausnahmeregelung für Kioske und Backshops wird im vorliegenden Fall als nicht erforderlich angesehen. Der im angrenzenden Plangebiet XIV-155b ansässige Tankstellenshop sichert ein vergleichbares Angebot ab. Am östlichen Ende des Wildmeisterdamms soll zudem kein zusätzliches Verkehrs- und Passantenaufkommen generiert werden. Auch haben Kioske regelmäßig Öffnungszeiten, die in den Nachtzeitraum hineinreichen und könnten damit ein zusätzliches Konfliktpotenzial in sich tragen. All dies spricht gegen die Aufnahme einer gesonderten Ausnahmeregelung. Sollte künftig die Ansiedlung eines solchen kleinen Betriebes angefragt werden, bestünde die Möglichkeit der Zulassung im Wege der Befreiung.

Grundsatz 8: Annexhandel / Werksverkauf in Verbindung mit Gewerbebetrieben ist zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Der Grundsatz 8 wird beachtet: Annexhandel wird im Mischgebiet ausnahmsweise zugelassen, wobei in den Teilgebieten MI2 bis MI5 bereits nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.

Fazit: Der Bebauungsplan beachtet die Ziele und Grundsätze des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

I.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

I.3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Westlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan XIV-155b (festgesetzt am 15. Oktober 2018). Die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b waren ursprünglich in einem Bebauungsplan zusammengefasst. Die Teilung der Pläne erfolgte mit Beschluss vom 1. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage 191/15, siehe hierzu auch Kap. V.9). Der Bebauungsplan XIV-155b setzt südlich der Johannisthaler Chaussee Gewerbegebiet und nördlich des Wildmeisterdamms Mischgebiet fest.

Der Bebauungsplan XIV-112a (festgesetzt am 7. Juli 1967) sichert die Flächen für die Verbreiterung der Johannisthaler Chaussee zwischen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und der Straße Wermuthweg sowie die Flächen für den Ausbau der Straßen Wermuthweg und Kölner Damm teilweise.

I.3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Die Flächen in den Geltungsbereichen der Bebauungsplanentwürfe 8-57B und 8-58B südlich des Wildmeisterdamms (aufgestellt 31. Mai 2011, Bezirksamtsvorlagen Nr. 100/11, 101/11) sollen als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan 8-58B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen möglichen Straßenausbau des Landreiterwegs und des Turfwegs schaffen. Im Falle der Festsetzung der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B sollen diese, zusammen mit den Ausweisungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundlage für eine bestandsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet bilden. Die Bebauungspläne sollen als einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanentwurf XIV-259 (aufgestellt 17. Dezember 1991, Bezirksamtsvorlage Nr. 423/91) sieht für die Flächen östlich des Eichenpfuhls, zwischen Landreiterweg und Bahntrasse, statt der vorhandenen gewerblichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Parkanlage vor.

I.3.8 Planfeststellungen

Die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, welche östlich entlang des Plangebiets verläuft, ist eine planfestgestellte Bahnanlage. Die Strecke wurde nach §§ 17 und 18 des Preußischen Kleinbahngesetzes von 1892 planfestgestellt. Für die Herstellung und zum Betrieb der Rixdorf-Mittenwalder Kleinbahn wurde am 20.04.1899 eine Betriebsgenehmigung / Konzession erteilt. Davon ist heute noch der Streckenabschnitt von Hermannstraße bis Rudow Stadtgrenze vorhanden. Es handelt sich nunmehr um Eisenbahnanlagen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn-Gesellschaft AG (NME).

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155 wurde bereits durch den Bezirksamtsbeschluss vom 6. April 1970 eingeleitet (Bezirksamtsvorlage Nr. 79/70). Vorrangiges Ziel war die planungsrechtliche Sicherung des Straßenausbaus der Johannisthaler Chaussee. Diese war bis auf den Abschnitt im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155 fertig gestellt. Die Bauflächen zwischen Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm sollten als Gewerbegebiet, die Bauflächen nördlich der Johannisthaler Chaussee als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan XIV-155 sollte gleichzeitig die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung für den Gewerbebestandort eröffnet werden. Für die Flächen nördlich der Johannisthaler Chaussee wurden keine grundsätzliche Änderung der bisher zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte in einer Planungssitzung am 9. Juli 1970. Die anschließende formlose Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes XIV-155 wurde im Jahr 1971 auf Grund der damaligen Osttangente-Planung zurückgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde anschließend nicht weiterbetrieben.

Auf Grund von Nutzungsüberlegungen für das Grundstück Wildmeisterdamm 290 und in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs zur Errichtung von Spielhallen wurde im Jahr 2010 eine Konkretisierung der Planungsziele für den Geltungsbereich und eine Fortführung des Verfahrens erforderlich. Hiernach sollte die Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO insoweit eingeschränkt werden, dass diese nur ausnahmsweise zugelassen werden. Von den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollten Spielhallen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten, worunter nach der Rechtsprechung auch Spielhallen mit einer Größe von mindestens 100 m² fallen, waren bereits mit den bisherigen Planungszielen für den Bebauungsplanentwurf XIV-155 nicht vereinbar.

Eine Überprüfung des Planerfordernisses für alle bisherigen Teilflächen des Bebauungsplans XIV-155 hat ergeben, dass für die nördlich der Johannisthaler Chaussee befindlichen Flächen, die im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, kein vorrangiges Planerfordernis mehr erkennbar ist. Lediglich für das Grundstück Steinträgerweg 79, das bereits im Bestand die zulässige Grundflächenzahl deutlich überschreitet, wäre im Falle einer Neubebauung ein Planerfordernis nicht auszuschließen. Da ein unmittelbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang zu den gewerblich geprägten Flächen zwischen Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm nicht gegeben ist, wurde das Grundstück nicht mehr in den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155 einbezogen. Die östlich angrenzenden Flächen (Wildmeisterdamm 252, 256), die bisher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XIV-155 waren, wurden hingegen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155 integriert, da für diese Flächen ein unmittelbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang zum sonstigen Plangebiet besteht und sowohl die bestehende Gemengelage

sowie eine im Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Grünverbindung eine planerische Konfliktbewältigung und Konkretisierung der Planungsziele erfordern. Ein Erfordernis zur Einbeziehung weiterer Teilabschnitte der bereits ausgebauten Johannisthaler Chaussee, über die Straßenmitte hinaus, sowie des Steinträgerwegs und des Heideläuferwegs wurde ebenfalls nicht gesehen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1970 bestand noch die Absicht, im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet zu ermöglichen. Während die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken südlich der Johannisthaler Chaussee durch eine relativ hohe Kontinuität geprägt ist, wurden die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms bisher nur teilweise für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen; dort nahm vielmehr der Anteil der Wohnbebauung zu. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld wurde das Nutzungskonzept für die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms überarbeitet. Der Entwurf zum Bebauungsplan sah eine Unterteilung in ein Gewerbe- und ein Mischgebiet vor. Die Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhaltes wurden am 18. Januar 2011 durch das Bezirksamt beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nr. 07/11).

Für das Grundstück Wildmeisterdamm 256/260 wurden erstmals im September 2014 Planungen zur Bebauung durch den Eigentümer des Grundstücks (ein Bau- und Immobilienunternehmen) vorgelegt. Der Eigentümer beabsichtigt die Errichtung von Einfamilienhäusern und Stadtvillen. Zur Vergrößerung des privaten Wohnbauvorhabens wurde eine Erweiterung der Grundstücksfläche durch Erwerb des städtischen Grundstücks Wildmeisterdamm 252 sowie den Kauf des westlich gelegenen privaten Grundstücks Wildmeisterdamm 262 angestrebt.

Das Bau- und Immobilienunternehmen stellte auf eine zeitnahe Realisierung ab. Um die Entwicklung auf den Grundstücken Wildmeisterdamm 252, 256, 260, 262 von der Entwicklung des übrigen Gebietes unabhängig betreiben zu können, wurde der Bebauungsplan XIV-155 durch Beschluss des Bezirksamtes (Bezirksamtsvorlage Nr. 191/15) am 1. Dezember 2015 geteilt. Die Gewerbegrundstücke Johannisthaler Chaussee 387, 391, nördlich der geplanten Wohnbebauung, wurden in den prioritär zu bearbeitenden Bebauungsplan XIV-155a einbezogen, um Probleme, die aus der Nachbarschaft von vorhandenem Gewerbe und geplanter Wohnnutzung resultieren, in einem einheitlichen Verfahren lösen zu können.

Die Bemühungen des Bau- und Immobilienunternehmens zum Erwerb der Grundstücke Wildmeisterdamm 252 und 262 waren jedoch nicht erfolgreich und werden nicht mehr weiterverfolgt. Die konzeptionelle Entwicklung des Immobilienunternehmens beschränkt sich damit auf die bereits erworbenen Grundstücke Wildmeisterdamm 256 und 260. Damit bietet sich die Chance, das städtische Grundstück Wildmeisterdamm 252 als Kita-Grundstück zur Deckung des aktuell und zukünftig bestehenden Fehlbedarfs an Kita-Plätzen planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. Das Grundstück ist zudem aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse – Land Berlin – für eine kurzfristige Umsetzung prädestiniert. Seitens der bezirklichen Jugendhilfeplanung Kita werden die Überlegungen unterstützt. Die Zielsetzung für die Fläche deckt sich auch mit der generellen Absicht des Bezirks, bis Jahresende 2019 3.400

Kita-Plätze zusätzlich zu schaffen (BA-Beschluss am 7. Februar 2017). Vor diesem Hintergrund beschloss das Bezirksamt (Bezirksamtsvorlage Nr. 95/17 für die Sitzung am 16. Mai 2017), den Planinhalt für das Grundstück Wildmeisterdamm 252 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155a zu ändern: Das Grundstück Wildmeisterdamm 252 soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE planungsrechtlich gesichert werden.

Damit ergeben sich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a die folgenden wesentlichen Planungsziele und -inhalte: Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes mit dem Schwerpunkt Gewerbe südlich der Johannisthaler Chaussee und dem Schwerpunkt Wohnen nördlich des Wildmeisterdamms in einem größeren Teil des Geltungsbereiches sowie die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf in einem kleineren Teil des östlichen Geltungsbereiches.

Nach dem geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958) ist der Geltungsbereich als beschränktes Gebiet, Baustufe II/3 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Baumassenzahl 2,4) ausgewiesen. Mit der Überplanung des Baunutzungsplans durch den Bebauungsplan erfolgt zugleich eine Überleitung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung. Mit der Überleitung wird neben einer Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen gleichzeitig eine verbesserte Rechtsgrundlage zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die nach dem geltenden Planungsrecht keinen eigenständigen Nutzungstypus darstellen, geschaffen.

Das Planverfahren wird nach § 7 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) durchgeführt, da mit der Johannisthaler Chaussee und der angrenzenden Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn gesamtstädtische Belange berührt werden.

I.4.1 Art des Verfahrens

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan XIV-155a soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme außerhalb von Ortslagen.

Der Bebauungsplan XIV-155a soll die Voraussetzungen für die Umstrukturierung von Teilflächen eines bisher im Baunutzungsplan festgesetzten beschränkten Arbeitsgebietes schaffen. Es handelt sich dabei um die Überplanung von teilweise vollflächig bebauten Flächen und teilweise nur geringfügig bebauten Flächen innerhalb einer Gemengelage. Weiterhin soll der

Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der geplanten Baugebiete schaffen. Die geplante Entwicklung im Geltungsbereich ist ein Vorhaben der Innenentwicklung, mit dem der Baunutzungsplan überplant werden soll. Die Überplanung durch den Bebauungsplan XIV-155a erfüllt den Tatbestand der Nachverdichtung sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen für heutige Bedürfnisse (Änderung der Nutzungskategorie).

Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs XIV-155 sollen Grundflächen von zusammen rund 18.700 m² und damit weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht werden. Nach Teilung des Bebauungsplans XIV-155 verteilt sich diese Grundfläche nach derzeitigem Stand wie folgt:

- Bebauungsplan XIV-155a rd. 5.500 m²,
- Bebauungsplan XIV-155b rd. 13.200 m².

Der Bebauungsplan XIV-155a steht in räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155b. Aus den Bebauungsplänen XIV-155a und XIV-155b errechnet eine Grundfläche von insgesamt 18.700 m².

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die Bebauungspläne 8-57B, 8-58B und XIV-259 in Aufstellung. Die Einleitung der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B erfolgte am 31. Mai 2011. Anlass für die Aufstellung bildeten konkrete Nutzungsabsichten innerhalb der nahegelegenen Ortslage und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-155 zur Errichtung von Spielhallen.

Die Plangebiete der Bebauungspläne 8-57B und 8-58B sind im Baunutzungsplan als gemischte Gebiete, Baustufe II/2 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4), ausgewiesen. Hiernach wäre die Errichtung von Spielhallen gemäß § 7 Abs. 9 Bauordnung für Berlin 1958 grundsätzlich zulässig. Durch die Anpassung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) an den Bestand soll die städtebauliche Ordnung innerhalb der Plangebiete sichergestellt werden. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten soll eingeschränkt bzw. grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Ausweisungen des Baunutzungsplans zum Maß der baulichen Nutzung stellen auch weiterhin eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage dar, um eine bestandsorientierte städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten. Die Pläne sollen als einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

Seitens des Fachbereichs Stadtplanung wurde bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellungen eingeschätzt, dass auf Grund der Lage der Plangebiete sowie der Bestandsbebauung wahrscheinlich nicht mit der Ansiedlung von Spielhallen zu rechnen ist. Andererseits kann die Ansiedlung von Spielhallen sowie sonstiger gewerblicher Kleinbetriebe auf Grund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation, der grundsätzlichen Möglichkeit von Nutzungsänderungen sowie vorhandener Baupotenziale auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Aufstellung der B-Pläne erfolgt, um vor dem Hintergrund des beabsichtigten Ausschlusses von Vergnügungsstätten in den benachbarten Gebieten eine einheitliche konsistente planerische Grundlage herstellen zu können. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf; die Bebauungspläneentwürfe werden daher nicht prioritär weiterbetrieben.

Da die Bebauungspläne 8-57B und 8-58B als einfache Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten, erfolgt keine Änderung des bisher zulässigen Nutzungsmaßes. Bei der Betrachtung der im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden B-Pläne können die Bebauungspläne 8-57B und 8-58B somit außer Betracht bleiben.

Die Einleitung des Bebauungsplans XIV-259 für die Flächen zwischen Eichenpfuhl und Bahntrasse erfolgte am 17. Dezember 1991 (Bezirksamtsvorlage Nr. 423/91). Mit diesem Plan sollen die Voraussetzungen für eine Umnutzung der gegenwärtig gewerblich genutzten Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet und eine bahnbegleitende öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Der Bebauungsplan wurde nicht weiter betrieben, da aus der geplanten Nutzungsumwandlung Entschädigungsansprüche resultieren. Eine Fortführung ist aktuell nicht absehbar.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass nur der Bebauungsplan XIV-155a in einem engen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155b aufgestellt wird. Die übrigen Bebauungspläne im näheren Umfeld weisen keinen Zusammenhang zum Bebauungsplan XIV-155a auf.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB)

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-155a kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die unter Nr. 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe überschreiten in der Regel die im Mischgebiet zulässige Größenordnung. Unter Berücksichtigung von § 11 Abs. 3 BauNVO gilt, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von Nummer 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig ist, da lediglich ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt ist. UVP-pflichtig oder vorprüfungspflichtig sind allein Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und vergleichbare Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Einzelhandelsbetriebe mit den benannten Auswirkungen sind nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Hinweis: Der im räumlichen Geltungsbereich bereits ansässige Autohandel ist aufgrund seiner Verkaufsfläche (größer 800 m²) als großflächig, jedoch ohne Auswirkungen im Sinne des § 11 BauNVO zu werten. Eine Erweiterung des Betriebs, die zu Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO führen würde, eröffnet der Bebauungsplan nicht.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Bezirk Neukölln sind solche Flächen nicht vorhanden.

Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt. Es wird daher eingeschätzt, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind; Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen nicht vor.

Die durch den Bebauungsplan XIV-155a bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

II. UMWELTBERICHT

Das Verfahren wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 13. Januar 2015 (Nr. 04/15) auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kap. IV.1 eingestellt.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanverfahrens XIV-155a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bebauung und Nutzung zu schaffen, die eine Neustrukturierung des Gebietes unter Berücksichtigung des Bestandes zum Ziel hat.

Entgegen der bisherigen Planungsabsicht, südlich der Johannisthaler Chaussee Gewerbe- und nördlich des Wildmeisterdamms Mischgebiete festzusetzen, ist nunmehr vorgesehen, die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a zum überwiegenden Teil als Mischgebiet und zu einem kleineren Teil als Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festzusetzen. Mit der geplanten Nutzung als Mischgebiet sollen die gewerblich genutzten Grundstücke südlich der Johannisthaler Chaussee gesichert und die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms mit Wohnbebauung verdichtet werden. Die Nutzungen soll dergestalt angeordnet werden, dass Beeinträchtigungen vorhandener und geplanter Wohnnutzung im und angrenzend an den Geltungsbereich weitestgehend vermieden werden. Gleichzeitig sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken erweitert werden.

Wesentliches Ziel ist die Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes mit dem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe südlich der Johannisthaler Chaussee und dem Schwerpunkt Wohnen nördlich des Wildmeisterdamms. Dazu sollen innerhalb der Mischgebiete MI2 bis MI5 – nördlich des Wildmeisterdamms – Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Entsprechend sollen im Mischgebiet MI1 – südlich der Johannisthaler Chaussee – die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe sollen in den Mischgebieten MI2 bis MI5 nicht zulässig und im Mischgebiet MI1 nur mit bestimmten nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Dies soll zentrenschädigende Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet vermeiden.

Durch Festsetzungen zum Nutzungsmaß soll Einfluss auf die überbaubaren Grundstücksanteile sowie die städtebauliche Dichte genommen werden. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sowie der bereits bekannten Entwicklungsabsichten werden für die einzelnen Teilflächen des gegliederten Mischgebietes zum Teil individuelle, auf einander abgestimmte Festsetzungen zur GRZ, zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der GFZ getroffen.

Für Natur und Umwelt sowie das Ortsbild bestehen außerdem folgende Ziele:

Die Bahntrasse (unmittelbar östlich angrenzend) stellt sich auf Quartiers- bzw. Bezirksebene als linienhafte Grünstruktur dar, die im Flächennutzungsplan als Grünzug dargestellt ist. Zum Schutz dieser Grünstruktur soll die Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet entlang der östlichen Plangebietsgrenze eingeschränkt werden. Hierzu soll die Baugrenze in einem deut-

lichen Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Um die Gröndarstellung des Flächennutzungsplan weiterhin aufzugreifen, soll der auf den Grundstücken im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Pflanzenbestand zudem durch Erhaltungsbindungen gesichert und im nordöstlichen Bereich des Plangebiets durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen fortgeführt werden. Eine öffentliche Zuwegung oder die Festsetzung von Flächen für einen Grünzug (z.B. in Form einer begrünten Fuß- und Radwegeverbindung) lässt sich aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Nutzungssituation derzeit nicht realisieren.

Ein 5 m breiter Streifen am Wildmeisterdamm soll durchgehend gärtnerisch angelegt sein, lediglich durch Zufahrten unterbrochen. Der durch das Wohnen geprägte südliche Teil des Mischgebietes sowie die Gemeinbedarfsfläche sollen durch große Bäume ihre derzeitige grüne Prägung zumindest teilweise erhalten und fortentwickeln. Hierzu werden Pflanzfestsetzungen in den Plan aufgenommen. Auch der zurzeit vollversiegelte nördliche Teilbereich des Mischgebietes soll (langfristig) Grünanteile haben: Der Plan sieht keine Bestandsicherung der Vollversiegelung vor. Zur Verbesserung des Naturhaushaltes soll für die am stärksten überbaubaren Teilflächen (MI4 und MI5) sowie die Gemeinbedarfsfläche eine Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung erfolgen; außerdem soll im gesamten südlichen Teil des Mischgebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche der Bau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig sein.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitte der Johannisthaler Chaussee sowie des Wildmeisterdamms, jeweils bis zur Straßenmitte, wird die planungsrechtliche Sicherung als Straßenverkehrsfläche weiterverfolgt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt vom Wildmeisterdamm bzw. im nördlichen Teil von der Johannisthaler Chaussee aus.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (Amtsblatt für Berlin, Seite 5060), sind die Flächen im Geltungsbereich als Gemischte Baufläche M2 (Bereiche mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter), als übergeordnete Hauptverkehrsstraße sowie als übergeordnete Grünverbindung dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf lässt sich feststellen:

1. Die geplante Festsetzung des **Mischgebietes** ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der für den Geltungsbereich „gemischte Baufläche M 2“ darstellt, entwickelbar.
2. Die Festsetzung der **Verkehrsfläche** der Johannisthaler Chaussee entspricht ebenfalls der Darstellung des übergeordneten Straßenzugs Johannisthaler Chaussee / Alt-Buckow / Marienfelder Chaussee.

3. Der Flächennutzungsplan verfolgt das Konzept, durch **Grünzüge** (öffentliche grüne Fuß- und Radwegeverbindung) größere Grünräume miteinander zu verbinden. Im Flächennutzungsplan ist für den Bereich dieses Bebauungsplans eine Grünverbindung auf der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn mit Verbreiterung nach Südwesten dargestellt.

Mit Stellungnahme vom 5. November 2015 wurde seitens der Senatsverwaltung darauf hingewiesen, dass der übergeordnete Grünzug im östlichen Teil des Geltungsbereiches als öffentliche Verbindung (ggf. räumlich getrennt) berücksichtigt werden sollte. Eine Umsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (planungsrechtlich als öffentliche Grünanlage) und damit vor einer entsprechenden Anlage auf der Bahntrasse selbst ist derzeit nicht umsetzbar. Grund hierfür sind die bestehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse. Auch das Sicherungsbedürfnis der gewerblichen Nutzungen im Norden des Plangebietes steht einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit im Teilbaugebiet MI1 entgegen.

Dennoch verstößt der Bebauungsplan nicht gegen das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Zwar zeigt die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (Amtsblatt für Berlin, Seite 5060) im Maßstab 1:50.000 einen verbreiterten Grünzug entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn vom Britzer Garten nach Rudow und weiter bis zur Stadtgrenze. Der Planzeichnung und dem verfügbaren Erläuterungsbericht (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94)) lässt sich aber nicht entnehmen, dass der Fuß- und Radweg der geplanten Grünverbindung nicht auf der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, sondern neben ihr realisiert werden soll bzw. dass sie in allen Abschnitten mit einer Mindestbreite umzusetzen ist. Diesem Verständnis steht auch die begrenzte Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans entgegen. Vielmehr geht es darum, zwischen größeren Grünräumen (außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes) eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung primär auf der Bahntrasse einzurichten, die nach Möglichkeit in ihrer Breite erweitert wird. Eine Realisierung des Grünzuges ist sowohl auf dem circa 13 m breiten Flurstück der Eisenbahntrasse (bei Aufgabe der Eisenbahnnutzung) als auch auf unmittelbar östlich davon angrenzenden Flurstücken möglich. Alternativ kann eine Verbindung für Radfahrer auch über den Kölner Damm erfolgen, der bis zur Einmündung Ringslebenstraße über einen nicht benutzungspflichtigen Radweg verfügt.

Darüber hinaus sichern die Festsetzungen dieses Bebauungsplans einen durchgängigen Gehölzstreifen in einer Breite von 2 bzw. 5 m, der den Biotopverbund auch auf der westlichen Seite der Bahnlinie sicherstellt und die Errichtung von grundstückseigenen Wegen und Parkplätzen verhindert. Der üblicherweise begrünte Randstreifen eines

Grünzuges wird damit umgesetzt; ein Wegerecht wird in diesem Plan jedoch nicht festgesetzt.

4. Insgesamt ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Mit Stellungnahme vom Juli 2018 wurde die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan von der zuständigen Senatsverwaltung bestätigt.

Mit Stellungnahme vom 5. November 2015 wurde außerdem darauf hingewiesen, dass eine Feinsteuerung des Einzelhandels erfolgen solle, um zentrenschädigende Einzelhandelsagglomerationen im Geltungsbereich auszuschließen. Die Hinweise wurden in der vorliegenden Entwurfsfassung aufgegriffen und weitgehend berücksichtigt.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

III.3.1.1 Mischgebiet (MI)

Begründung der Baugebietskategorie

Der größte Teil des Geltungsbereiches soll als ein gegliedertes Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 BauNVO festgesetzt werden. Damit sollen die gewerblich genutzten Grundstücke südlich der Johannisthaler Chaussee gesichert und die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms mit Wohnbebauung nachverdichtet werden.

Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, neben bereits vorhandener gewerblicher Nutzung zukünftig auch verstärkt Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-155a zuzulassen. Bezogen auf das gesamte Mischgebiet, MI1 bis MI5, soll jedoch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen erfolgen, denn für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und des Bezirks Neukölln werden sowohl Flächen für das Gewerbe als auch für das Wohnen benötigt. Es sei darauf hingewiesen, dass im Plan ein Mischgebiet mit mehreren Teilgebieten festgesetzt wird und das Mischgebiet hinsichtlich seines Charakters somit in seiner Gesamtheit zu betrachten ist. Der Gebietscharakter ist durch beide Nutzungsarten festgelegt.

Bei der Betrachtung der Umgebung wird deutlich, dass das Plangebiet sich in einem Übergangsbereich befindet:

- im Osten grenzt (jenseits der Bahnlinie) reine Wohnnutzung an;
- im Süden schließen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen an;
- im Westen schließen (im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b) ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie an der Johannisthaler Chaussee ein Gewerbegebiet an;
- im Norden liegt nördlich der Johannisthaler Chaussee ein Gebiet, das vorrangig von Wohnen geprägt ist, an der Johannisthaler Chaussee selbst aber mit einzelnen Gewerbebetrieben durchsetzt ist.

Sowohl im Hinblick auf die vorhandene Umgebungsbebauung als auch im Hinblick auf die zukünftig im Geltungsbereich beabsichtigten Nutzungen ist die geplante Festsetzung eines Mischgebietes somit abwägungsgerecht.

Die geplante Festsetzung berücksichtigt damit einerseits die aktuelle Bedarfssituation und dient andererseits – wie vom Gesetzgeber gefordert – der vorgefundenen Gemengelage, indem sowohl den potenziellen Emittenten als auch der zukünftigen Wohnbevölkerung gegenseitige Rücksichtspflichten auferlegt werden. Konflikte können durch die Festsetzung einer Gliederung in Teilgebiete minimiert. Damit kann dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprochen und Lärmbelastungen der benachbarten Wohnnutzung (außerhalb des Plangebiets) vorgebeugt werden. Neben seiner inneren Gliederung übernimmt das Mischgebiet außerdem die Funktion einer Pufferzone zu den außerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegenden Gebieten, insbesondere zwischen den Wohngebieten im Süden und Osten und den gewerblichen Nutzungen im Westen (XIV-155b). Zwar können mit diesem Bebauungsplan nicht Probleme außerhalb seines Geltungsbereiches gelöst werden, jedoch trägt die Gliederung des Mischgebietes unter Anordnung störungsarmer Nutzungen am Wildmeisterdamm insgesamt zur Wohnruhe auch für die südlichen Anwohner bei.

Im westlich angrenzenden Mischgebiet (Bebauungsplans XIV-155b) ist auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden die Unterbringung von unterschiedlichen Nutzungsarten zulässig. Damit kann hier im größeren Planungsrahmen durchaus der Charakter einer mischgebietstypischen Durchmischung als gewährleistet angesehen werden.

Die gewählte Gebietsfestsetzung wird auch durch die *Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin* (AV FNP) vom 18. Juli 2017 bestätigt, wonach aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche „M 2“ im Regelfall ein M-Gebiet (das heißt Urbanes Gebiet MU, Mischgebiet MI, Dorfgebiet MD, Kerngebiet MK gemäß den §§ 4-6a BauNVO) zu entwickeln ist. Im vorliegenden Fall scheiden ein Dorfgebiet sowie ein Kerngebiet aus, da weder kerngebietstypische noch dorfgebietstypische Nutzungen beabsichtigt sind. Auch ein Urbanes Gebiet (MU) scheidet aus, wie im Folgenden erläutert wird:

Während des Aufstellungsverfahrens erfolgte eine Novellierung der Baunutzungsverordnung (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786), mit der in § 6a die neue Baugebietskategorie des „Urbanen Gebietes“ (MU) eingeführt wurde. Auch ein Urbanes Gebiet soll sowohl dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Für ein MU soll im Regelfall jedoch die Kleinteiligkeit nicht durch Gliederung des Baugebietes wie häufig in Mischgebieten, sondern im Gebäude selbst erfolgen, insbesondere durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Eine derartige Nutzungsmischung ist jedoch nicht im Sinne des Plangebers. Außerdem sieht § 17 BauNVO 2017 für ein Urbanes Gebiet eine deutlich höhere Regeldichte vor, die ebenfalls nicht im Sinne der verfolgten Planung ist. Daher wird weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil am Wildmeisterdamm und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teil an der Johannisthaler Chaussee schied aus:

- Ein Gewerbegebiet hätte nur als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden können, denn aufgrund der benachbarten Wohnnutzung wäre ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme erforderlich gewesen. Damit wären im Hinblick auf ihren Störgrad gleichermaßen nur Gewerbebetriebe, wie sie in einem Mischgebiet zulässig wären, zulässig. Grundsätzlich erlaubt der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes einen höheren Störungsgrad. Dieser erhöhte Störungsgrad soll hier nicht zulässig sein.
- In einem Gewerbegebiet könnten allgemeine Wohnnutzungen nicht als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt werden, sondern lediglich ausnahmsweise Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und somit in einem erheblich verkleinerten Zulässigkeitsrahmen.

Gliederung des Mischgebietes

Die in der Planzeichnung festgesetzte Mischgebietsfläche wird wie folgt in fünf Teilbaugebiete (im Folgenden aus Gründen der Vereinfachung und zum besseren Verständnis nicht als „Teilbaugebiete des Mischgebietes“, sondern einfach als „Mischgebiete“ bezeichnet) gegliedert:

- Zunächst erfolgt eine Gliederung nach der Art der Nutzung: Auf den Flächen südlich der Johannisthaler Chaussee (MI1) soll der Schwerpunkt auf der gewerblichen Nutzung liegen; dort soll Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie keinen schädlichen Immissionen ausgesetzt ist. Nördlich des Wildmeisterdamms (südlicher Bereich / MI2 bis MI5) soll der Nutzungsschwerpunkt auf dem Wohnen liegen; Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein.
- Des Weiteren soll der südliche Teil der Mischgebietsfläche nach dem Maß der Nutzung weiter untergliedert werden. Hierzu siehe die Begründung zum Maß der Nutzung (Kap. III.3.2).

Das Grundstück Wildmeisterdamm 262 (MI2) wird hinsichtlich der Art der Nutzung (und der übrigen Festsetzungen) weitgehend wie die Mischgebiete MI3 bis MI5 behandelt. Es entspricht seinem aktuellen Charakter nach am ehesten dem benachbarten Grundstück Wildmeisterdamm 256, 260 (MI3 bis MI5) und gemäß dem planerischen Konzept soll auch hier Wohnnutzung dominieren.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird dem planerischen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen: Das bereits bestehende verträgliche Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wird planungsrechtlich für beide Nutzungsarten abgesichert. Die vorgesehene Wohnbebauung kann sich im Hinblick auf den Lärmschutz auf den Schutzanspruch eines Mischgebietes (Immissionsgrenzwert der TA Lärm (2017) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) berufen; diese Vorgabe müssen die ansässigen und künftigen gewerblichen Nutzungen einhalten. Zugleich können die gewerblichen Nutzungen darauf ver-

trauen, dass sie keine höheren Immissionsrichtwerte einhalten müssen. Damit ist die Festsetzung eines Mischgebietes auch als nachbarschützend zugunsten der vorhandenen Gewerbebetriebe zu werten.

Die Erschließung der Mischgebiete erfolgt vom Wildmeisterdamm bzw. im nördlichen Teil von der Johannisthaler Chaussee aus. Die Absicht, den Wildmeisterdamm auf durchgängig 20 m auszubauen, wurde bereits mit dem Ausbau der Johannisthaler Chaussee aufgegeben.

Begründung der Gliederung:

Die Gliederung sowie die hierzu geplanten Festsetzungen berücksichtigen die aktuelle Situation:

- Die südlichen Teilgebiete des Mischgebietes grenzen östlich an die Gemeinbedarfsfläche, hinter der die Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn verläuft. Die südlichen Teilgebiete des Mischgebietes befinden sich am östlichen Ende des Wildmeisterdamms, der vor der Bahntrasse für den Kraftfahrzeugverkehr endet. Eine Querung der Bahntrasse ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig. Auch der Wildmeisterdamm entspricht bezüglich Querschnitt und Ausbau einer Wohngebietsstraße. Es ist Ziel, das Verkehrsaufkommen auf dem Wildmeisterdamm im östlichen Abschnitt nicht durch Nutzungen zu erhöhen, die in erhöhtem Maße weiteren Fremdverkehr erzeugen.
- Die Grundstücke sind durch dichten Baum- und Gehölzaufwuchs parallel zur Bahntrasse sowie entlang der Grundstücksgrenzen und ihre Lage gegenüber dem baumbestandenen Eichenpfuhl geprägt. Auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 256, 260 ist die ursprüngliche Gartennutzung (Obstbaumwiesen und dergleichen) noch vorhanden. Eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ist bislang nicht erfolgt – sie werden als Wohn- und Gartengrundstücke genutzt.
- Die Hallenbauten der nördlich gelegenen Grundstücke Johannisthaler Chaussee 387, 391 wurden entlang / in Nähe der südlichen Grundstücksgrenzen errichtet, so dass hierüber ein teilweiser Lärmschutz vorhanden ist. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden ausschließlich tagsüber betrieben. Störungen in der Nacht durch die Gewerbenutzung können daher ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde dies bestätigt.

Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen sowie Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Mischgebiet MI1

Textliche Festsetzung 1:

Im Mischgebiet MI1 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauNVO]

Wohngebäude und Wohnungen sollen allenfalls ausnahmsweise zulässig sein, da dieser nördliche Teil des Mischgebiets gemäß dem städtebaulichen Konzept schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben soll. Mit dem Ausschluss können Wohnnutzungen zum einen keine Flächenkonkurrenz mehr für gewerbliche Nutzungen darstellen.

Zum anderen haben gewerbliche Nutzungen – insbesondere die hier vorhandenen automobilorientierten Gewerbebetriebe – immer ein gewisses Störpotenzial für Wohnnutzungen, insbesondere bei Anordnung auf demselben Grundstück.

Ein weiterer Grund liegt in der vorhandenen und auch für die Zukunft prognostizierten Lärmbelastung durch Straßenverkehr an der Johannisthaler Chaussee. Wie im Kap. III.3.6 näher erläutert wird, ist insbesondere der straßennahe Bereich des Teilbaugebietes MI1 von Straßenlärm erheblich betroffen, wobei für die Nachtstunden eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) festzustellen ist. Daher sollen Wohnnutzungen nur ausnahmsweise und unter Auflagen zum Schallschutz zugelassen werden.

Die in Aussicht gestellten Ausnahmen (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO) sind im Wege einer Einzelfallentscheidung durch die zuständige Behörde denkbar, z.B. für Aufsichtspersonen oder für Betriebsinhaber.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung berücksichtigt die vorgefundene Situation (vorhandenes Gewerbe entlang der Johannisthaler Chaussee) und unterstützt das Ziel der Sicherung gewerblicher Flächen, schließt aber eine Nutzungsintensivierung, die neben mehrgeschossigen Gewerbegebäuden auch Wohngebäude ermöglichen würde, nicht grundsätzlich aus.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (also kleinere, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen) sollen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in der Teilfläche MI1 generell nicht zulässig sein. Aufgrund der gewerblichen Prägung der Teilgebietsfläche MI1 kann auch die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO für Vergnügungsstätten grundsätzlich keine Anwendung finden.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da die mit ihnen verbundenen Baulichkeiten und ihr erheblicher Flächenverbrauch nicht innerhalb des Geltungsbereichs zu realisieren sind. Zudem gehen von solchen Betrieben regelmäßig Störungen aus, die zu Konflikten mit der angestrebten Wohnnutzung führen können.

Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, da sie von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht werden. Sie wirken in besonderem Maße verkehrsanziehend und -verstärkend, was erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen nach sich ziehen könnte. Außerdem sollen Tankstellen aufgrund ihres Störpotenzials, bedingt durch die Verkehrserzeugung, ausgeschlossen werden. Aufgrund ihres Flächenbedarfs müssten die Grundstücke in der gesamten Tiefe zwischen Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm in Anspruch genommen werden. Damit steht die Nutzung im Konflikt zur südlich angrenzenden Wohnbebauung. Auf dem Grundstück Johannisthaler

Chaussee 411 (Bebauungsplan XIV-155b) befindet sich darüber hinaus bereits eine Tankstelle; weitere Tankstellen befinden sich außerdem in der Johannisthaler Chaussee rund 1,2 km in östlicher und 2,5 km in westlicher Richtung.

Vergnügungsstätten sollen im MI1 ebenfalls ausgeschlossen werden. Kerngebietstypische (d.h. größere und / oder in höherem Maße störende) Vergnügungsstätten können im Mischgebiet generell nicht zugelassen werden, sondern nur in einem Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Satz 2 der Festsetzung bewirkt im Ergebnis auch die Nichtzulässigkeit nicht kerngebietstypischer (kleinerer) Vergnügungsstätten, die in einem nicht durch Wohnen geprägten Teil eines Mischgebietes – wie MI1 – gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig wären. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu Veränderungen des Miet- und Kaufpreisgefüges führen und durch negative Imagewirkung die auf der Ebene des gesamten Mischgebietes angestrebte Mischung mit zulässiger Wohnnutzung erschweren. Außerdem bringt die Realisierung von Vergnügungsstätten aufgrund der erzielbaren Einnahmen häufig ein hohes Verdrängungspotenzial für andere gewerbliche Nutzungen mit sich.

Das Gebiet befindet sich im Umbruch. Einflüsse, die zu Verdrängungseffekten zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen führen können, sollen daher von vornherein ausgeschlossen werden. Auch aus Gründen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Umfeld des Geltungsbereichs sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Die vorhandene im nahen Umfeld vorhandene Wohnbebauung unterliegt durch die Nähe zur übergeordneten Verkehrsstraße und die Gewerbenutzungen bereits einer gewissen Beeinträchtigung. Weitere Nutzungskonflikte sollen daher ausgeschlossen werden.

Auch die Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 3 BauNVO findet, aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes, im MI1 grundsätzlich keine Anwendung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im MI1 ist im Übrigen mit Satz 2 hinreichend klar ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes bleibt im gesamten Mischgebiet trotz des Ausschlusses der o.g. Nutzungen im MI1 gewahrt.

Einschränkung zulässiger Nutzungen in den Mischgebieten MI2 bis MI5

Textliche Festsetzung 2:

In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 können

- ***Geschäfts- und Bürogebäude,***
- ***Schank- und Speisewirtschaften,***
- ***Betriebe des Beherbergungsgewerbes,***
- ***sonstige Gewerbebetriebe,***
- ***Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke***

nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauNVO]

Der südliche Teil des Mischgebietes (Teilgebiete MI2 bis MI5) soll nach den städtebaulichen Zielvorstellungen vorrangig dem Wohnen dienen. Daher sollen sämtliche Nutzungen bzw. Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen, die aber in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, in den Teilgebieten MI2 bis MI5 nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen werden zur Klarstellung in der textlichen Festsetzung aufgezählt. Es sind dies:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Hinweis: Zu den in § 6 Abs. 2 BauNVO ebenfalls genannten Einzelhandelsnutzungen treffen die textlichen Festsetzungen 4 und 5 gesonderte Bestimmungen.

Zusätzliche Gründe für die Begrenzung der o.a. Nutzungen, die im Einzelfall zugelassen werden können:

- Schank- und Speisewirtschaften können je nach Betriebskonzept z.T. in den Abend- oder Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen haben, das mit erhöhten Störungen der Wohnruhe (Parksuchverkehr, Türenklappen, ...) einhergeht. Auch Außengastronomie-Angebote können zu unerwünschten Lärmauswirkungen führen. Daher sollen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sein.
- Anlagen für Verwaltungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude und Gewerbebetriebe sollen aufgrund ihres möglichen Verkehrsaufkommens, welches nicht mit dem bestehenden Erschließungsnetz vereinbar ist, nur ausnahmsweise zulässig sein. Zudem widersprechen größere Einheiten dieser Art dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“.
- Bei den ebenfalls nicht zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sportliche Zwecke handelt es sich in erster Linie, mit Ausnahme der sportlichen Zwecke, um Anlagen für den Gemeinbedarf. Entwicklungspotenziale für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten daher vorrangig in der Nähe von dichter besiedelten Wohngebieten sowie innerhalb der zentralörtlichen Standorte genutzt werden, um so städtebaulich integrierte Standorte mit guter ÖPNV-Erschließung zu stärken. Zudem erfolgt für die angestrebte Ansiedlung einer Kindertagesstätte bereits die gesonderte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche.
- Anlagen für sportliche Zwecke umfassen sowohl Anlagen für den Gemeinbedarf als auch kommerziell betriebene Anlagen. Sie sind von ihren Nutzungen her breit gefächert. Das

gilt auch für die benötigten Flächen der Anlagen, um die jeweiligen Sportanlagen konfliktfrei einzugliedern. Aufgrund der geringen Größe des Mischgebietes und der möglichen Frequentierung solcher Anlagen sollen sie nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die geplante Festsetzung für die Teilgebiete MI2 bis MI5, mit der Wohnen allgemein zulässig und andere Mischgebietsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, berücksichtigt die vorgefundene Situation am Wildmeisterdamm im Umfeld des Plangebietes und stützt die städtebaulichen Entwicklungsabsichten.

Die grundsätzliche Zweckbestimmung eines Mischgebiets bleibt auch bei Einschränkung der oben genannten Nutzungen auf der Ebene des Gesamtgebietes gewahrt: Der gewerbliche Teil befindet sich im nördlichen Teil des Mischgebietes.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverbals die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung der im Bebauungsplan formulierten Zielstellungen im Einzelfall vorbehalten, andere als Wohngebäude zu genehmigen.

Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können insbesondere zur Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen sowie zur Belebung des Gebiets beitragen. Gerade wenn dieser positive Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt werden kann, sollte die Genehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten des Antragstellers Gebrauch machen.

Bei der Prüfung einer Ausnahme wird das Ausmaß der beantragten Nutzung, ihr Störpotenzial gegenüber dem Wohnen sowie die bereits realisierte Wohnnutzung zu berücksichtigen sein. So sollte insbesondere die flächenmäßige Größe eines Vorhabens und sein Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden. Je flächenintensiver, desto stärker werden die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Wohnen und Gewerbe – eingeschränkt. Die oben genannten Nutzungen sollten daher auf Teile baulicher Anlagen, z.B. um Beispiel einzelne Geschosse oder Räumlichkeiten oder kleinere Gebäudeeinheiten bzw. Grundstücksflächen beschränkt bleiben. Sonstige Anlagen mit größeren Gebäude- und Nebenanlagen sowie Versammlungsstätten im Sinne der Bauordnung sind auch im Ausnahmefall nicht zulässig. Aber auch kleine Vorhaben mit hohem Verkehrsaufkommen sollten nicht zugelassen werden.

Ebenso wie im Teilgebiet MI1 (mit dem Schwerpunkt gewerbliche Nutzungen) sollen in den Teilgebieten MI2 bis MI5 (mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung) die das Wohnen störenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Vergleich zum gewerblich geprägten Teil ist der durch Wohnnutzung geprägte Teil noch empfindlicher gegen Störungen seitens der genannten Nutzungen (Wohn-

ruhe, Familienleben, Verdrängungspotenzial u.a.). Zur näheren Begründung siehe die Begründung zur textlichen Festsetzung 1. Der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten umfasst auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO und ist in Satz 2 hinreichend klar ausgeschlossen.

Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen im Mischgebiet MI1

Textliche Festsetzung 3:

Im Mischgebiet MI1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Bezeichnung der Sortimente gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) allgemein zulässig:

- ***Kraftwagen,***
- ***Kraftwagenteile und Zubehör,***
- ***Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,***
- ***Wohnmöbel,***
- ***Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,***
- ***elektrotechnische Erzeugnisse,***
- ***Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,***
- ***Anstrichmittel,***
- ***Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,***
- ***Tapeten und Bodenbeläge,***
- ***Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),***
- ***Sport- und Freizeitboote und Zubehör,***
- ***Büromöbel und Brennstoffe.***

Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als Randsortiment anbieten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO]

Planerischer Rahmen:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem insbesondere

- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und

- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Der Bezirk Neukölln hat in den Jahren 2008/09 erstmalig ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten und durch die Bezirksverordnetenversammlung beschließen lassen (Amtsblatt für Berlin, Nr. 27, S. 1051). Das Konzept wurde im Jahr 2016 aktualisiert und am 13. Juli 2016 erneut durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Damit liegt für den Bezirk Neukölln seit 2010, aktualisiert 2016, ein Konzept mit verbindlichen Aussagen zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet eine fundierte Abwägungsgrundlage für stadtplanerische Entscheidungen über die Ansiedlung, Verlagerung oder Veränderung von Einzelhandelsbetrieben.

Das Konzept unterscheidet in seinen Grundsätzen zur räumlichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zwischen den verschiedenen Betriebstypen: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Auf der Grundlage einer Bestandserfassung erfolgt die Zuordnung der Betriebstypen anhand der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel aus dem Jahr 2014. Durch die Bezugnahme auf die Sortimentsliste für die Zuordnung der Betriebstypen – zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant – wird zweifelsfrei bestimmt, welche Sortimente ein Betrieb in der Hauptsache anbieten darf. Dieser Ansatz wird mit der textlichen Festsetzung 3 aufgegriffen und verbindlich umgesetzt; im Teilgebiet MI1 des festgesetzten Mischgebiets sollen allein nicht zentrenrelevante Betriebe – also Einzelhandelsbetriebe, die in Hauptsache nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten – angesiedelt werden können. Dieses Vorgehen ist von der Rechtsprechung anerkannt. Zugriffsobjekt für Festsetzungen können Branchen (Warensortimente) sein, sofern das genannte Sortiment „marktüblichen Gegebenheiten“ von betrieblichen Angeboten entspricht (so das BVerwG 4.10.2001 – 4 BN 45.01 – Fdst. Rn. 355). Mit dem Warenangebot – den Branchen – werden „besondere Eigenschaften“ (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) der Betriebe bezeichnet und damit Unterarten der Einzelhandelsbetriebe (so Ziegler in Brügelmann, Komm. z. BauGB, 98. Lfg. April 2016, BauNVO § 1 Rn. 359). Auch auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ist eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben durch Sortimentsbeschränkungen – zur Umschreibung eines bestimmten Anlagentyps – zulässig, wenn eine solche Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG Beschl. v. 27.7.1998 – 4 BN 31.98; Beschl. v. 4.10.2001 – 4 BN 45.01; Beschl. v. 18.2.2009 – 4 B 54.08; Urt. v. 26.3.2009 – 4 C 21.07; Beschl. v. 1.7.2013 – 4 BN 11.13) (vgl. EZBK/Söfker, 134. EL August 2019, BauNVO § 1 Rn. 100-103). Im vorliegenden Fall ist im Teilgebiet MI1 bereits ein Einzelhändler mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ansässig. Es handelt sich um einen Betrieb, der Kraftwagen vertreibt. Die Eignung des in der textlichen Fest-

setzung 3 gewählte Ansatzes – die Betriebstypen anhand von angebotenen Warensortimenten zu unterscheiden – bestätigt sich somit nicht nur durch die bezirkswerte Erfassung des bezirklichen Zentrenkonzepts und den daraus abgeleiteten Zielstellungen, sondern auch konkret durch einen im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieb.

Am 17. Januar 2020 wurde die neue AV Einzelhandel und Zentren bekannt gemacht. Die Sortimentsliste Nummer 2 der nicht zentrenrelevanten Sortimente wurde gegenüber der Sortimentsliste der AV Zentren aus dem Jahr 2014 um die Sortimentsgruppe „Sonstiger Facheinzelhandel“ ergänzt. Hierbei handelt es sich gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (Nr. 52.49.9) um Einzelhandel mit Maschinen, Hanf- und Hartfasererzeugnissen, Arbeitsschutzbrillen, technischen Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmitteln, technischen Bedarfsartikeln aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen. Die benannten Sortimente werden in der Regel zusammen mit anderen Waren – als Randsortiment oder aber unter einer anderen Gruppenbezeichnung – angeboten.

Eine Änderung der textlichen Festsetzung zur Anpassung der Sortimentsliste an die Sortimentsliste der AV Einzelhandel und Zentren aus dem Jahr 2020 ist daher nicht erforderlich.

In der textlichen Festsetzung 3 werden die zulässigen Sortimente abschließend aufgezählt und damit festgesetzt. Im Sinne der gebotenen Bestimmtheit der verwendeten Begriffe erfolgt der Verweis auf die AV Einzelhandel aus dem Jahr 2014. Damit ist der Bezug auf die ältere Fassung unschädlich. Diese kann noch immer eingesehen werden; die Bestimmtheit ist gewahrt. Eine Anpassung des Verweises auf die neue AV Einzelhandel und Zentren ist im Sinne des Bestimmtheitsgebots nicht erforderlich.

Bestand; bezirkliche Ziele zum Einzelhandel:

Rund 600 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das **Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee** (Gropius-Passagen). Die Gropius-Passagen, eines der größten Einkaufszentren in Berlin, bilden den zweitgrößten Einzelhandelsstandort im Bezirk Neukölln. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rund 45.900 m².

Sortimentsschwerpunkte bestehen in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe / Lederwaren. Der Schwerpunkt liegt mit 34.950 m² Verkaufsfläche auf den zentrenrelevanten Sortimenten (76 %). Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt 9.690 m² (21 %), der Anteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimente 1.260 m² (3 %). Bezirkliches Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich als Stadtteilzentrum zu sichern. Ein weiterer Ausbau (zusätzliche Verkaufsflächen) des Stadtteilzentrums wird nicht empfohlen, die Dimensionierung reicht derzeit schon über die Versorgungsfunktion eines Stadtteilzentrums hinaus.

Rund 600 m südwestlich befindet sich das **Nahversorgungszentrum Alt-Buckow**. Dieser zentrale Versorgungsbereich befindet sich Kreuzungsbereich Buckower Damm / Johannisthaler Chaussee und erstreckt sich über eine Länge von etwa 600 m, oberhalb der Straße An den Achterhöfen bis unterhalb des Bauhüttenwegs. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt 3.460 m², davon entfallen 1.350 m² auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (43 %) und 1.650 m² auf übrige zentrenrelevante Sortimente und 150 m² auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Der Sortimentsschwerpunkt liegt in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks von 2016 ist es planerisches Ziel des Bezirks Neukölln, den zentralen Versorgungsbereich als Nahversorgungszentrum zu sichern und auszubauen. Hierfür soll unter anderem die Verkaufsfläche eines Supermarktes erweitert und die Hauptlage in der Mitte des Zentrums ausgebaut werden.

Weitere Zentren in der Nähe sind:

- Nahversorgungszentrum Britz-Süd, rund 1,3 km nördlich des Plangebiets,
- Nahversorgungszentrum Lipschitzallee, rund 1,2 km südöstlich des Plangebiets. Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten ergänzen das Angebot in der Nähe des Plangebiets. Hierzu gehören die Lebensmittelmärkte in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen, wie der Edeka-Markt an der Johannisthaler Chaussee (Entfernung zum Plangebiet rund 300 m), der Netto-Markt am Kölner Damm (rund 350 m), der Rewe-Markt am Wildhüterweg (rund 350 m), der Getränke-Markt nördlich der Johannisthaler Chaussee gegenüber dem Plangebiet.
- Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m an der Johannisthaler Straße ein Tankstellenshop. Insbesondere moderne Tankstellenbauten sind ohne Servicebereiche (z.B. Waschanlagen) und Tankstellenshops heute nicht mehr denkbar. Tankstellenshops werden nicht dem Einzelhandel im eigentlichen Sinne zugerechnet, besitzen aber Einzelhandelsrelevanz.

Damit bestehen hinreichend Möglichkeiten der Versorgung für die umliegenden Wohngebiete in fußläufiger Entfernung.

Im Teilgebiet MI1 des Mischgebietes überwiegt gegenwärtig kraftfahrzeugaffines Gewerbe, auch Auto-Handel ist ansässig.

Das bezirkliche Konzept trifft folgende in diesem Bebauungsplan zu berücksichtigende Aussagen zur Steuerung des Einzelhandels:

Das Zentrenkonzept ist nach Maßgabe der zum Beschluss durch die Bezirksverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB extrahierten Grundsätze in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (S. 213).

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließlich der Nahversorgungszentren liegen (Grundsatz 1.2, S. 206).

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen (Grundsatz 2.1, S. 206).

Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (Grundsatz 6.1, S. 209).

Planerische Ziele für das MI1 zum Einzelhandel:

Für Einzelhandelsbetriebe ist die Lage an der Johannisthaler Chaussee attraktiv.

Mit der textlichen Festsetzung 3 wird den Zielen und Grundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016 und den übergeordneten Vorgaben des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 entsprochen. Mit Satz 1 der Festsetzung werden abschließend diejenigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente benannt, die als Kernsortiment von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig sein sollen, so dass im Ergebnis andere – nämlich nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment von Einzelhandelsbetrieben hier ausgeschlossen werden.

Die folgenden **städtebaulichen Gründe** liegen zur Begründung des **Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente** im MI1 vor:

- Mit Hilfe des Baurechts sollen in Neukölln Baugebiete für gewerbliche Nutzungen auch in integrierten Lagen gesichert werden, die dem Handwerk und dem produzierendem Gewerbe, aber auch nicht-zentrenrelevantem Handel vorbehalten bleiben, da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind, mit den Pachtzins-Angeboten insbesondere des nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels zu konkurrieren. Einer Verdrängung bzw. Abwanderung dieser Betriebe in entferntere Lagen oder in das Umland soll vorgebeugt werden und somit zu flächensparsamer Raumentwicklung und zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten der Bevölkerung beigetragen werden. Daher soll das MI1 ebenso wie das benachbarte Gewerbegebiet im angrenzenden Bebauungsplan XIV-155b entlang der Johannisthaler Chaussee als Flächenpotenzial für die Niederlassung des sonstigen Gewerbes grundsätzlich erhalten bleiben und weiter entwickelt werden.
- Gemäß dem oben dargelegten bezirklichen Zielen zum Einzelhandel sollen das Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee / Gropius-Passagen, in dem sowohl Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem als auch mit sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel zulässig sind, sowie das Nahversorgungszentrum Alt-Buckow, in dem Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem zulässig sind, in ihrem Bestand gesichert wer-

den. Dazu gilt es zentrenwirksame Nutzungen in die Zentren zu lenken, in dem deren Ansiedlung außerhalb beschränkt wird. Der Schutz der Versorgungsbereiche ist ein anerkanntes städtebauliches Ziel, um die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten zu sichern. Hierzu ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder übrigen zentrenrelevanten Sortimenten im M11 erforderlich, denn nur dadurch wird vermieden, dass sich hier zentrenwirksame Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.

Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** können dagegen (bis auf Tankstellen) nicht eingeschränkt werden, da von ihnen keine städtebauliche nachteiligen Auswirkungen für die Zentrenstruktur ausgehen oder andere städtebauliche Gründe für ihren Ausschluss vorliegen. Gemäß den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterliegen „nicht-zentrenrelevante“ Betriebe mit den in der Sortimentsliste aufgeführten Sortimenten daher keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Zurzeit besteht an der Johannisthaler Straße ein Schwerpunkt bei Kfz-affinen Betrieben; auch zukünftig soll der Handel mit Kraftwagen, -rädern, und Kraftwagenteilen sowie Teilen und Zubehör zugelassen werden.

Die Ausnahme vom Ausschluss und somit die Zulässigkeit des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten muss über die Feststellung, dass keine städtebaulichen Gründe zum Ausschluss vorliegen, nicht weiter begründet werden, denn grundsätzlich ist Einzelhandel im Mischgebiet als zulässige Art der Nutzung vorgesehen. Zu begründen ist vielmehr, soweit einzelne Unterarten ausgeschlossen werden sollen (hierzu s.o.).

Umsetzung in diesem Bebauungsplan:

Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO in der Regel nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung derzeit bei 800 m² Verkaufsfläche.

Durch die textliche Festsetzung sollen (auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs.4, 5, 9 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung sowie mit übrigen zentrenrelevanten Sortimenten als **Unterart der „Einzelhandelsbetriebe“** ausgeschlossen werden. Die in der Realität in Neukölln vorhandenen Unterarten der Einzelhandelsbetriebe wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestätigt.

Der Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem oder sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment soll ohne Ausnahme erfolgen: Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind Ausnahmen für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zur Großflächigkeit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich, beispielsweise für Betriebe der Nahversorgung mit Verkaufsfläche bis 300 m². Hierzu ist jedoch eine 800 m-Isodistanz (bei geringer Siedlungsdichte) einzuhalten, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft. Daher soll hier jeglicher Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem oder sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment unzulässig sein.

Ohne Feinsteuerung des Einzelhandels wären im Teilgebiet MI1 des Mischgebietes Neubauten und Umnutzungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nicht ausgeschlossen; dies soll jedoch gemäß den bezirklichen Zielen verhindert werden.

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten besteht dagegen kein Steuerungsbedürfnis. Hierbei ist auch zu beachten, dass vor dem Hintergrund der jüngsten Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 30.01.2018, Visser Vastgoed Beleggingen BV gegen Raad van de gemeente Appingedam, C-360/15 und C-31/16) zur Anwendung der Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt) jegliche Beschränkungen von Dienstleistungsbetrieben – zu denen nach der Rechtsprechung des EuGH auch Einzelhandelsbetriebe zählen – auf ihre unbedingte Erforderlichkeit, städtebaulich-umweltplanerische Relevanz und ihre Erfolgsaussichten zu prüfen sind. Keines dieser Kriterien macht einen Ausschluss des sonstigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im MI1 erforderlich. Es lässt sich nicht begründen, warum bspw. ein Geschäft für gebrauchte Möbel nicht im MI1 zulässig sein sollte, da von diesem grundsätzlich keine zentrenschädigende Wirkung ausgeht.

Daher werden in diesem Teilbaugebiet Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen (außer Tankstellen). Entsprechend der planerischen Zielsetzung des Bezirks für das Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenbildendem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden, daher wird festgesetzt, dass „nur“ Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Die im Bezirk Neukölln in der sozialen und ökonomischen Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentrenbildend oder nahversorgungsrelevant sind oder Tankstellen zugeordnet werden können, umfassen, geordnet nach Sortimentsgruppen:

- Wohnmöbel
- aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
- Anstrichmittel
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
- Tapeten und Bodenbeläge
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- aus dieser Unterklasse: Büromöbel und Brennstoffe.

Diese Liste entspricht den in Anhang I zur AV Einzelhandel 2014, Nr. 2 aufgeführten Sortimenten mit dem Unterschied, dass Tankstellen ausgenommen sind. **Tankstellen** (als eine besondere Form des Einzelhandels) sollen aufgrund ihres Störpotenzials ebenfalls ausgeschlossen werden; der Ausschluss erfolgt jedoch mithilfe der textlichen Festsetzung 1.

Durch die Bezugnahme der textlichen Festsetzung 3 auf die Sortimentsliste der AV Einzelhandel wird die für eine Festsetzung erforderliche Bestimmtheit erreicht, zugleich wird eine öffentlich bekannt gemachte und damit eingeführte sowie auch jetzt noch für jedermann zugängliche Untergliederung verwendet. Die Eignung dieser Liste für den Bezirk Neukölln ergibt sich wiederum aus dem bezirklichen Zentrenkonzept.

Der Bezug der Festsetzung auf die in der AV Einzelhandel 2014 aufgeführte Liste ist im Übrigen zweckmäßig:

- Dem Titel nach („Ausführungsvorschriften über **großflächige** Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“) bezieht sich die AV zunächst auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Mischgebiet in der Regel nicht zulässig sind. Allerdings trifft die AV auch Aussagen zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, bei denen die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO benannten Auswirkungen nicht allein durch einen Betrieb, wohl aber durch Agglomerationswirkungen o.ä. auftreten können.
(Auch wenn der Titel der AV Einzelhandel und Zentren geändert wurde, dienen die Vorgaben weiterhin zur Steuerung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.)
- Die AV trifft unter Pkt. 3.9 (*neu: Pkt. 3.8 - Steuerungsinstrumente der verbindlichen Bauleitplanung*) auch grundlegende Aussagen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben.
- Die AV ist keine Verordnung mit Außenwirkung, wie in Pkt. 1.3 klargestellt ist. Für Grundstückseigentümer oder den Handel dient sie lediglich als Orientierung. Vorgaben oder Muster der AV (hier: die Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten **Sortimente in Anhang I**) können jedoch, soweit es hierfür eine Rechtsgrundlage gibt, in andere Verordnungen oder Satzungen (hier: in diesen Bebauungsplan) überführt werden.

Die nach Satz 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen gemäß Satz 2 auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als ergänzendes Randsortiment anbieten. Dies können auch zentrenrelevante Sortimente sein, sowohl nahversorgungsrelevante als auch sonstige. Mit der Festsetzung in Satz 2 wird Grundsatz 6.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt und es werden – neben den städtebaulichen und raumordnerischen Belangen des Bezirks und des Landes Berlin – wirtschaftliche Interessen der Einzelhändler berücksichtigt: Mit der Zulassung eines begrenzten Randsortiments auf 10 % der Verkaufsfläche können Einzelhändler ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und handelsüblich – z.B. für Frühjahrsaktionen – abrunden. Eine

Differenzierung der Randsortimente in nahversorgungsrelevante und in sonstige zentrenrelevante Warengruppen ist nicht erforderlich: Bereits mit der Einteilung in 90 % Kernsortiment und 10 % Randsortiment i.V.m. der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, wodurch großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig ausgeschlossen bleiben, ergibt sich eine deutliche flächenmäßige Unterordnung und Begrenzung des Randsortiments. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Zur Rechtfertigung der Nutzung der Differenzierungsmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO müssen zusätzlich **besondere städtebauliche Gründe** vorliegen. Damit sind nicht etwa Gründe gemeint, die besonders gewichtig wären, sondern solche, die es rechtfertigen, dass eine feinere Gliederung als diejenige gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommen wird. Dies ist der Fall:

- Bei einer Gliederung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne der in den Baugebietskategorien in den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehene „Arten von Nutzungen“ ausgeschlossen werden oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Bezüglich des Einzelhandels hieße dies, dass mithilfe des § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden könnte. Die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben besonderer Sortimentsgruppen, wie dies beabsichtigt ist und wie es im bezirklichen Einzelhandelskonzept vorgezeichnet ist, nämlich in Form eines Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente, ist bei Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht möglich.
- Damit wird das Heranziehen des § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlich, um die angestrebte feinere Gliederung des Mischgebietes bzw. Steuerung des Einzelhandels nach Sortimenten zu erreichen.
- Ein genereller Ausschluss des Einzelhandels auf der Grundlage einer Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO, der im Ergebnis ebenso den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gewährleisten würde, griffe jedoch zu stark in die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer ein; in seiner Reichweite bezüglich des Einzelhandels ist er somit nicht erforderlich. Da demgegenüber eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zielgerichtet ist und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB auch wirtschaftliche Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind, soll das weniger stark einschränkende Instrument der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO in den Plan aufgenommen werden.
- Vor dem Hintergrund des EuGH-Urteils vom 30.01.2018 (Fall Visser – Appingedam) ist zu berücksichtigen, dass Eingriffe in die Niederlassungsfreiheit von Dienstleistungsbetrieben bzw. des Einzelhandels nur beim Vorliegen besonderer Gründe – u.a. zum Verwirklichen städtebaulich-umweltplanerischer Ziele – zu rechtfertigen sind. Diese Gründe liegen hier nicht vor, so dass ein möglichst schonendes bzw. angemessen differenzierendes bauleitplanerisches Instrument Anwendung finden soll.

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen in den Mischgebieten MI2 bis MI5

Textliche Festsetzung 4:

In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

Die Grundstücke entlang des Wildmeisterdamms sollen vorrangig dem Wohnen und einer Gemeinbedarfseinrichtung dienen. Der Wildmeisterdamm ist an seinem östlichen Ende an der Bahntrasse als Sackgasse für Kfz ausgebildet.

Um konkurrierende Nutzungen – die z.T. durch Kunden- und Lieferverkehr auch zu Störungen des Wohnens führen können – auszuschließen, sollen Einzelhandelsbetriebe in diesen Teilen des Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Ausschluss des Einzelhandels dient auch der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Wie bereits dargestellt, befinden sich im näheren Umfeld (wohnsiedlungsräumlich) integrierte Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Nahversorgung. Versorgungslücken sind nicht erkennbar. In diesem Sinne dient der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Bestandssicherung von Lebensmittelmärkten an städtebaulich integrierten Standorten und trägt zu einer Optimierung und Qualifizierung des bestehenden Angebots bei.

Auch Backshops, Kioske und ähnliche kleinflächige Betriebe der Nahversorgung sollen mit der textlichen Festsetzung ausgeschlossen werden. In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes (im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans XIV-155b) existiert ein Tankstellen-shop, der bereits eine vergleichbare Funktion übernimmt.

Im südlichen Teil des Mischgebietes sollen alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die das Verkehrsaufkommen auf dem Wildmeisterdamm wesentlich erhöhen. Der Wildmeisterdamm und der Försterweg sind nicht für die Bewältigung größerer Verkehrsmengen ausgelegt.

Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen in den Mischgebieten MI1 bis MI5

Textliche Festsetzung 5:

In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

In Mischgebieten sind nach der Vorschrift des § 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Mit den Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 wurde der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen. Mit der Festsetzung 5 sollen wiederum Verkaufsflächen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn § 1 Abs. 9 BauNVO erlaubt eine Feindifferenzierung der typischerweise in den Baugebieten zulässigen Nutzungen durch Festsetzung im Bebauungsplan, bspw. durch Festsetzung der Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit oder den Ausschluss von Unterarten von Nutzungen.

In der Regel – aber nicht immer – handelt es sich um eine eigenständige, von der Produktion getrennte Verkaufsstätte. Diese erfüllt dann die Merkmale eines selbständigen Einzelhandelsbetriebs, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig vom Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich als Einzelhandelsbetrieb in Zusammenhang mit einem Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsfläche muss dem entsprechenden Gewerbebetrieb vom Umfang deutlich untergeordnet sein.

Der sogenannte „Werksverkauf“ oder „Annex-Handel“ wird mit der Festsetzung als eigener Anlagentyp (auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) im Baugebiet zugelassen und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion bzw. Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten.

Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Gesamtinteresse der wirtschaftlichen Entwicklung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders zu bewerten als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden.

Hinweis: In den Teilgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind sonstige gewerbliche Nutzungen, die einen sog. Annex-Handel betreiben könnten, gemäß textlicher Festsetzung 2 ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Daher sind unerwünschte Verkehrsentwicklungen auf dem Wildmeisterdamm und sonstige Beeinträchtigungen durch die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annex-Handels auszuschließen; die ausnahmsweise Zulässigkeit steht auch nicht im Widerspruch zu den vorhergehenden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

III.3.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Im Umfeld des Plangebietes – insbesondere in der nahegelegenen Gropiusstadt – besteht aktuell und voraussichtlich auch zukünftig ein Fehlbedarf an Plätzen in Kindertagesstätten. Im „Konzept zur Verbesserung der Kindertagesbetreuung in der Gropiusstadt“ (Februar 2017)

wurde im Abgleich mit den vorhandenen und geplanten neu zu schaffenden Plätzen eine Fehlbedarf von rund 330 Plätzen im Jahr 2019 errechnet. Im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist mit einer Geschossfläche von ca. 4.570 m² zu rechnen, dies entspricht 46 Wohneinheiten.

Das Grundstück Wildmeisterdamm 252 (Flurstück 218) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Folgende Gründe sprechen – neben dem bezirklichen Bedarf an einer weiteren Einrichtung – für eine Nutzung als Kindertagesstätte:

- Mit einer Grundstücksgröße von 2.059 m² ist die grundsätzliche Eignung gegeben.
- Durch die Lage des Grundstücks am östlichen Ende des Wildmeisterdamms (ohne Durchfahrtmöglichkeit für Kfz über die Trasse der Bahn hinaus) ist das Verkehrsaufkommen deutlich begrenzt (im Hinblick auf die existierenden Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Wildmeisterdamm 249-253 zumindest in der Langzeit-Perspektive). Dies dient der Verkehrssicherheit.
- Das Grundstück ist über verkehrsärmere Nebenrouten („grüne Wegeverbindungen“ / Seitenstraßen) für den Fahrrad- und Fußverkehr gut erreichbar, auch von der Gropiusstadt aus.
- Kinder sollen möglichst wenig schädlichen Lärmimmissionen ausgesetzt werden. Die Lage des Grundstückes wirkt sich auch in dieser Richtung positiv aus. Außerdem wird die Bahntrasse seit Jahren nur geringfügig befahren. Im Schallschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter vom Januar 2019 wurde ermittelt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tage eingehalten wird. Lediglich entlang der Bahntrasse ist im Bereich des festgesetzten Gehölzstreifens eine geringfügige Überschreitung auch tagsüber möglich. Dies betrifft jedoch einen kleinen, wegen der Schutzfestsetzung nicht vorrangig nutzbaren Bereich des Grundstücks für die Kita, während das Baufeld selbst nicht betroffen ist. In der Nacht ist der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A) rechnerisch um ca. 0,9 dB(A) überschritten: Für die Schallmodellierung mussten die Schallgutachter nächtliche Fahrten rechnerisch berücksichtigen, die zwar seit Jahren nicht stattfinden, durch die Bahnbetriebserlaubnis aber zulässig wären. Ohne diese Nachtfahrten wäre der Orientierungswert unterschritten.
- Außenspielbereiche von Kindertagesstätten sollten mehrere Bereiche umfassen (Bewegungsbereiche, allgemeine Freiflächen für größere Gruppenspiele, Sand- / Wasserbereiche, Ruhe- / Kommunikationsbereiche, Nutzgarten, Experimentierbereiche), was zu einem höheren Bedarf an Freiflächen führt. Das Grundstück bietet durch seine Größe – trotz des dreieckigen Zuschnitts – auch beim vorgesehenen Maß der Nutzung (Grundfläche 0,4) noch große Bereiche mit grünen Freiflächen, ergänzt durch die anschließenden, durch Festsetzung geschützten Vegetationsstrukturen entlang der Bahntrasse. Auf dem Grundstück befinden sich bereits einige große Bäume.

Hauptsächlich durch Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte ist sowohl morgens als auch nachmittags mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Verkehrsgutachten für das Plangebiet XIV-155 in Berlin-Neukölln, Hoffmann-Leichter-Ingenieurgesellschaft, November 2018) wurde für eine angenommene Höchstauslastung der Kita in Höhe von 100 Betreuungsplätzen mit 20 Betreuungskräften ermittelt, dass auch im Prognose-Planfall (Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Kita) ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet ist.

Die Lärmemissionen seitens der Kita (hauptsächlich Hol- und Bringverkehr) wurden in die Schallimmissionsprognose eingestellt als Teil der Verkehrszunahme, die im Prognose-Planfall zu erwarten ist.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte wäre auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 BauGB möglich, da Anlagen für soziale Zwecke in Mischgebieten zulässig sind. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche – und planungsrechtliche Sicherung für soziale Zwecke – beugt aber für die Zukunft anderen Nutzungsüberlegungen stärker vor. Der Bezirk beabsichtigt auf der Fläche eine Kindertagesstätte mit ca. 80 bis 100 Betreuungsplätzen durch einen privaten Betreiber errichten zu lassen. Das Ausschreibungsverfahren zur Vergabe ist abgeschlossen.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 16. Mai 2017 änderte der Bezirk Neukölln daher die Planungsziele für das Baugrundstück und beschloss die planungsrechtliche Sicherung der Fläche durch Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten sowie in der Gemeinbedarfsfläche soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höchstmaße der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), der zulässigen Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse (Z) bzw. Höhe der baulichen Anlagen (OK – Oberkante der baulichen Anlagen) bestimmt werden. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper und damit die städtebaulich verträgliche Dichte der Nutzungen. Alle städtebaulich relevanten Kriterien für das Maß der Nutzung sind hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet für die unterschiedlichen Teilgebiete individuell festgesetzt:

- Für den gewerblich genutzten Bereich – das **MI1** an der Johannisthaler Chaussee – wird eine etwas höhere Grundflächenzahl (GRZ 0,6) erlaubt. Mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie einer Höhenfestsetzung (OK 54,0 m über NHN) erfolgt eine der Lagung an der Johannisthaler Chaussee entsprechende Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes. Dem gegenüber wird für die durch das Wohnen geprägten Bereiche sowie für die Gemeinbedarfsfläche die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 bzw. 0,5 begrenzt.

- Das im Inneren des Mischgebietes gelegene Teilgebiet **MI3** soll wiederum etwas niedriger (zwei Vollgeschosse) bebaut werden, um dadurch vor Lärmemissionen der Johannisthaler Chaussee abgeschirmt zu sein.
- Für das Teilgebiet **MI2** wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt, die sich aus der vermittelnden Festlegung der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Grundflächenzahl ableitet.
- In den Teilgebieten **MI4** und **MI5** sowie für die **Gemeinbedarfsfläche** auf den Flächen entlang des Wildmeisterdamms soll nach den planerischen Vorstellungen mit einer höheren Geschossflächenzahl von 1,2 und drei Vollgeschossen eine städtebauliche Akzentuierung erreicht werden.

Die nähere Begründung der einzelnen Kennzahlen für das Maß der Nutzung, für Ausnahmen davon sowie Erläuterungen zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der Nutzung im MI1 erfolgt in den folgenden Abschnitten.

III.3.2.1 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO sowie Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Beim Teilgebiet **MI1** handelt es sich um Flächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Die Grundstücke entlang der Johannisthaler Chaussee sollen – wie auch im benachbarten Bebauungsplan XIV-155b – weiterhin gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen. Hierfür sollen die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten erweitert werden, da die gewerblichen Nutzungen einen Spielraum für ihre Entwicklung benötigen und da im Bestand (auch außerhalb des Geltungsbereiches entlang der Johannisthaler Chaussee) z.T. bereits höhere Nutzungsmaße vorliegen.

Daher wird für die Grundflächenzahl das Maß 0,6 festgesetzt. Da das geltende Planungsrecht – der Baunutzungsplan – ein Maß von 0,4 vorsieht, bedeutet dies eine mäßige Erhöhung um 0,2. Auch im benachbarten Bebauungsplan XIV-155b wird für die Grundstücke an der Johannisthaler Chaussee eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Textliche Festsetzung 6:

Im Mischgebiet MI1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO]

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO usw. eine Obergrenze von GRZ 0,8.

Die Grundstücke in diesem Teilgebiet sind bereits im Bestand durch nahezu vollständige Versiegelung (Befestigung der Flächen außerhalb der Hauptgebäude) geprägt; diese Flächen werden durch die ansässigen Kfz-affinen Gewerbe (Kfz-Verkauf und –reparatur) genutzt. Ein wichtiger Bestandteil der planerischen Konzeption ist es, einen Mindestanteil von Begrünung auf allen Grundstücken im Plangebiet zu erreichen sowie im M11 langfristig auch die östliche Pflanzfläche entlang der Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zur Umsetzung zu bringen. Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass für das Halten und Fortentwickeln der bestehenden Gewerbebetriebe an der Johannisthaler Chaussee ein gewisses Maß an baulichen Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich ist. Neben dem Heraufsetzen der Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugunsten der Hauptanlagen wird daher die Möglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO genutzt, im Bebauungsplan eine von der Obergrenze 0,8 abweichende Regelung zu treffen. Dies geschieht durch die textliche Festsetzung 6, mit der als Obergrenze für Überschreitungen stattdessen 0,9 bestimmt wird. In Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich damit die Möglichkeit, die Grundstücke durch Nebenanlagen, Zufahrten usw. bis zu einem Anteil von 90 % zu überbauen; 10 % der Grundstücksfläche müssen freigehalten bzw. unversiegelt bleiben.

Die Erweiterung der GRZ für Nebenanlagen ist nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen. Denn mit der GRZ von $0,6 + 0,3 = 0,9$ wird auch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall ist in Rechnung zu stellen, dass das Baugebiet selbst nur eine geringe Fläche aufweist und die Festsetzung die Bestandssituation abbildet. Die in Rede stehenden Flächen sind bereits im Bestand vollständig oder nahezu vollständig versiegelt und deutlich anthropogen überformt. Damit eröffnet die Regelung keine zusätzlichen Versiegelungen. Gegenüber dem geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958) wird erstmalig die Freihaltung von 10 % der Grundstücksfläche von jeglicher Überbauung planungsrechtlich gesichert. Das ist als ausgleichender Umstand, ebenso wie die Sicherung einer durchgängigen Pflanzfläche entlang der unmittelbar anliegenden Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn zu werten. Insoweit sind auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

In den Teilgebieten **MI2 bis MI5** des Mischgebiets nördlich des Wildmeisterdamms sollen vorzugsweise Wohnungen errichtet werden, nach denen infolge der Wohnungsverknappung der letzten Jahre ein erhöhter Bedarf besteht. Andererseits soll ein erheblicher Anteil des hier vorhandenen Grüns erhalten bleiben.

Daher soll die Grundflächenzahl für die Teilbaugebiete MI2, MI4 und MI5 gegenüber dem geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan mit einer GRZ von 0,4) nur geringfügig auf 0,5 angehoben werden. Lediglich für das Teilgebiet MI3 – im Inneren des Mischgebietes gelegen – wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, weil hier niedrigere, kleinteiligere Hausformen wie z.B. Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften realisiert werden sollen. Dies dient auch der Erhaltung des hier in besonderem Maße vorhandenen Grüns.

Insgesamt werden mit diesen Festsetzungen eine qualitätvolle Wohnbebauung ermöglicht, die landschaftliche Einbindung der zukünftigen Wohnbebauung sichergestellt und nicht zuletzt die naturräumlichen Ressourcen geschont, denn in diesem Bereich nördlich des Wildmeisterdamms ist das Plangebiet im Bestand durch Bäume und Sträucher geprägt. Die nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten von 0,6 wird mit den geplanten Festsetzungen nicht überschritten.

In Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich damit die Möglichkeit, die Grundstücke in den Teilgebieten MI2, MI4 und MI5 durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (z.B. Gartenschuppen, Fahrradabstellanlagen usw.) bis zu einem Anteil von 75 % zu überbauen bzw. im Teilgebiet MI3 bis zu einem Anteil von 60 %.

Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche soll ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ein auskömmliches Maß der Überbauung festgesetzt werden. Dies begründet sich damit, dass das Grundstück der Errichtung einer Kindertagesstätte dienen soll, die einen hohen Freiflächenanteil aufweisen soll. Auch kann das vorhandene Grün – sowohl Einzelbäume als auch der im nordöstlichen Teil des Grundstücks verlaufende Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse – durch die Festsetzung einer etwas niedrigeren GRZ in Verbindung mit einer Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche besser geschützt werden. Der höhere Freiflächenanteil steht auch im positiven Verhältnis zum geplanten Grünzug im Trassenbereich.

III.3.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; Dachaufbauten

Mischgebiet MI1

Höhe baulicher Anlagen

Als Bestimmungsfaktor für die Höhe der Gebäude im Teilgebiet MI1 des Mischgebietes soll die zulässige Oberkante baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe soll hier statt der Anzahl

der Vollgeschosse erfolgen, da die Geschosshöhen bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich sein können.

Die vorgesehene Oberkante (OK) baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull. Die Johannisthaler Chaussee steigt innerhalb des Plangebietes von Nordosten nach Südwesten um rund 0,5 m von 41,0 m auf 41,5 m über Normalhöhennull an. Die maximale Gebäudehöhe soll auf 54,0 m über Normalhöhennull begrenzt werden. Das entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 12,5 bis 13 m über Gelände. Die Festsetzung entspricht der Regelung im angrenzenden Bebauungsplan XIV-155b.

Mit der geplanten Gebäudehöhe sollen die Voraussetzungen zur Ausbildung einer städtebaulichen Kante entlang der Johannisthaler Chaussee geschaffen werden. Gleichzeitig bleibt sichergestellt, dass sich zukünftige Baukörper in die Umgebung einfügen. Auch wenn sich die Bebauung nördlich der Johannisthaler Chaussee eher heterogen mit ein bis drei Vollgeschossen, zum Teil mit Dachgeschoss, darstellt, ist eine Tendenz der Zunahme der Gebäudehöhe in Richtung Osten ablesbar. Die Baukörper östlich der Bahn weisen bereits drei bis fünf Geschosse auf.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Textliche Festsetzung 7:

Im Mischgebiet MI1 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO]

Die Erfahrungen zeigen, dass es aus gebäudetechnischen Gründen erforderlich sein kann, Anlagen zu installieren, von denen einzelne Bauteile – z.B. Lampen, Schornsteine, Abluftanlagen, Aufzugsschächte o.ä. – aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen bzw. zu Beleuchtungszwecken über das Gebäude geführt werden müssen.

Außerdem sind im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung die Dächer im Plangebiet als „sehr gut geeignet“ für die Anordnung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Insbesondere in gewerblichen Bereichen mit größeren Baukörpern kann ein erheblicher Anteil des Energiebedarfs für die Wassererwärmung und den Strombedarf über Solaranlagen auf Dachflächen gewonnen werden. Eine Kombination von Begrünung und Solaranlagen ist ebenfalls möglich. Daher soll eine Ausnahmemöglichkeit für technische Anlagen wie zum Beispiel Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte und Solaranlagen für das gewerblich geprägte Mischgebiet MI1 in den Plan aufgenommen werden. Im Genehmigungsverfahren kann überprüft werden, ob die Ausnahme erforderlich ist und gewährt werden kann.

Das Maß der Überschreitung kann in der für die Erteilung einer Ausnahme erforderlichen Einzelfallgenehmigung ebenfalls bestimmt werden. Die Behörde kann dabei prüfen, ob das beantragte Maß der Überschreitung erforderlich und vertretbar ist.

Mischgebiete MI2 bis MI5 sowie Gemeinbedarfsfläche

Anzahl der Vollgeschosse

In den Teilgebieten MI4 und MI5, die entlang des Wildmeisterdamms ca. 25 m bzw. 23 m breit sind, sollen maximal drei Vollgeschosse zugelassen werden, um einerseits Wohnraum zu schaffen und gleichzeitige eine dem Standort angepasste, qualitätsvolle Bebauung zu ermöglichen. Im Teilgebiet MI2, das entlang des Wildmeisterdamms mit 18 m etwas schmaler ist, sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein, um einen harmonischen Übergang zu den weiter westlich gelegenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches zu schaffen, für die der benachbarte Bebauungsplan XIV-155b ebenfalls „maximal zwei Vollgeschosse“ festsetzt. Derzeit sind diese Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden bebaut, so dass die neue Bebauung damit gut in die bestehende Bebauung eingebunden wird.

Gleiches gilt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Eine bis zu dreigeschossige Bebauung bietet ausreichend Spielraum für einen zukünftigen Neubau: Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, zusätzlich zu zwei (üblichen) Geschossen für den eigentlichen Kindergartenbetrieb auch ein drittes Vollgeschoss – bspw. nur für Verwaltung und Sozialräume, d.h. nur für Erzieher zugänglich – zu errichten.

Die Anzahl der Vollgeschosse der künftigen Bebauung am Wildmeisterdamm ist außerdem aufgrund der räumlichen Bezugnahme zu den südlich des Wildmeisterdamms angrenzenden Wohngebieten – diese weisen im Bestand ein bis drei Vollgeschosse auf – von großer Bedeutung für eine mit dem Bestand verträgliche bauliche Ergänzung.

Für das Teilgebiet MI3, das im Inneren des Mischgebietes gelegen ist, sollen nur zwei Vollgeschosse zulässig sein. Dadurch kann die Abschirmwirkung durch die Bebauung im nördlich gelegenen MI1 (Höhe bis ca. 13 m über dem Erdboden) gegenüber Verkehrslärm von der Johannisthaler Chaussee zur Wirkung kommen. Damit werden die Ergebnisse des Schallgutachtens und die dazu ergangenen Hinweise von Behörden aufgegriffen.

III.3.2.3 Geschossflächenzahl

Mischgebiet MI1

Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO errechnet sich aus dem geplanten Maß der Überbauung (Grundflächenzahl) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) nur die Flächen in Vollgeschossen berücksichtigt. Als Obergrenze für die Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Bebauungsplan (so wie im benachbarten Bebauungsplanentwurf XIV-155b) das Maß 1,5 festgesetzt.

Die Gründe hierfür sind: Bei dem Teilgebiet MI1 des Mischgebietes handelt es sich um Flächen mit vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die auch zukünftig vorrangig Gewerbenutzungen offenstehen sollen. Gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung sollen Flächen im baulichen Bestand, die bereits in Nutzung stehen und gut erschlossen sind, maßvoll nachverdichtet werden können. Des Weiteren soll durch dichtere Bebauung im MI1 die Wohnbebauung im Süden des Mischgebietes vor Schallimmissionen geschützt werden.

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht – der Baunutzungsplan sieht für das MI1 eine GFZ von 0,6 vor – bedeutet diese Festsetzung eine deutliche, aber angemessene Erhöhung, mit der den Gewerbebetrieben akzeptable Entwicklungsspielräume eröffnet werden.

Mischgebiete MI2 bis MI5

Grundsätzlich sollen bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung – hier der Geschossflächenzahl – für die vom Wohnen geprägten Teilbereiche des Mischgebietes die Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgeschöpft werden, um eine gute bauliche Ausnutzung der Teilgebiete und damit ein gutes Angebot von Wohnraum zu ermöglichen. Damit soll dazu beigetragen werden, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

Daher wird für die Teilbaugebiete MI4 und MI5 entlang des Wildmeisterdamms eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete eingehalten.

Das im Inneren des Mischgebietes gelegene MI3 soll deutlich niedriger und weniger dicht bebaut werden, um die Realisierung einer weniger dichten und niedrigeren Bebauung festzuschreiben, dort das vorhandene Grün zu schonen und die Lärmbarriere-Effekte des höher und dichter bebauten MI1 nutzen zu können. Die GFZ wird somit auf 0,6 begrenzt.

Für das Teilgebiet MI2 soll das Maß von GFZ 1,0 festgesetzt werden, das sich aus der vermittelnden Festlegung der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. Grundflächenzahl ableitet. Ein höheres Maß der Nutzung soll aus der Verbindung von zwei Vollgeschossen mit einer GRZ von 0,5 nicht ausgeschöpft werden können. Die festgesetzte GFZ 1,0 liegt im Mittel zwischen den zulässigen Werten der Teilgebietsflächen MI3 bis MI5.

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht – der Baunutzungsplan sieht für die südlichen Teile des Mischgebietes als Obergrenze eine GFZ von 0,6 vor – bedeutet diese Festsetzung eine maßvolle Erhöhung.

Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsfläche soll mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 eine vergleichbare Dichte wie in den benachbarten Teilgebieten MI4 und MI5 ermöglicht werden.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche anstelle von Mischgebiet erfolgt lediglich, um das Grundstück für Gemeinbedarfszwecke dauerhaft zu sichern und keinerlei

andere Begehrlichkeiten zu wecken. Für eine abweichende Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gibt es keinen Anlass. Vielmehr ist die Orientierung am Maß der benachbarten Wohnbebauung im Mischgebiet städtebaulich vertretbar und eröffnet dem zukünftigen Bauträger der Kindertagesstätte ausreichend Spielraum.

§ 17 BauNVO sieht keine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von Gemeinbedarfsflächen vor.

Begründung der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung sieht § 17 Abs. 2 BauNVO für Mischgebiete als GFZ 1,2 vor. Im **Teilgebiet M11** des Mischgebietes erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplans (GFZ 1,5) somit eine Überschreitung dieser Obergrenze.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und eventuelle nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitungen sind im Falle dieses Bebauungsplans aus folgenden städtebaulichen Gründen beabsichtigt und gerechtfertigt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Es ist Ziel des Bezirks Neukölln, das seit längerem beplante, gut erschlossene und baulich mindergenutzte Gelände nachzuverdichten bzw. einer angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen und entsprechende Initiativen zur Bebauung zu fördern. Eine Verdichtung der Nutzungen entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt, denn es werden in diesem Fall für gewerbliche Nutzungen Baurechte an einem bereits erschlossenen Standort gesichert und maßvoll erweitert. Damit sollen insbesondere kleineren Gewerbebetrieben die Möglichkeit zum langfristigen Fortführen ihrer Unternehmen geboten werden, Anfahrtswege für Beschäftigte verringert werden und langfristig Entwicklungsdruck von Randlagen genommen werden.
- Die Stadt hat ein Interesse daran, dass vorhandene teure Infrastruktur gut ausgelastet wird. Dies betrifft sämtliche technischen Medien sowie die Straßen und den öffentlichen Verkehr, der z.T. von Beschäftigten der ansässigen Betriebe zur Anfahrt genutzt wird. Der nahe gelegene Bahnhof der U-Bahn-Linie U7 (Johannisthaler Chaussee) und die Metro-Buslinie M 11 auf der Johannisthaler Chaussee sind als Schwerpunkte des Öffentlichen Nahverkehrs zu werten, ergänzt von den Buslinien 172 und 744. Die Johannisthaler Chaussee ist eine wichtige innerörtliche Verbindungsstraße. Diese gute Erschließung rechtfertigt eine stärkere Verdichtung der Baugebiete im Einzugsbereich.
- Mit der Tendenz der letzten Jahre der Verknappung von Wohnraum ergeben sich steigende Preise für Bauland und politischer Handlungsdruck, geeignete Gewerbegebiete in

Wohngebiete umzuwandeln. Dadurch ergibt das (gesamtstädtische) Erfordernis, den gewerblichen Nutzungen auf den verbleibenden Flächen ausreichenden Entwicklungsspielraum einzuräumen. Dies spricht für eine höhere Baudichte.

- Mit der Höhe und / oder Dichte der zulässigen Bebauung kann die dahinterliegende Wohnbebauung in den Teilbaugebieten MI2 bis MI5 vor Lärmimmissionen von der Johannisthaler Chaussee geschützt werden (städtebaulicher Schallschutz).
- Nicht zuletzt dient eine für alle Baugrundstücke gleiche Festsetzung auch der Herausbildung eines positiven städtebaulichen Erscheinungsbildes (ohne extreme Brüche im Maß der Nutzung oder in der Höhe der Bebauung). Dies ist auch in Gewerbegebieten bzw. in Mischgebieten mit dem Schwerpunkt „Gewerbe“ nicht ohne Bedeutung für die „Adressbildung“ der Unternehmen.

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zählen insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und die ausreichende Abschirmung vor gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen. Diese in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Bedingungen sind erfüllt. Die Überschreitung wird durch folgende Festsetzungen und Umstände ausgeglichen:

- Die Obergrenze für die Überschreitung der GRZ durch **Nebenanlagen** i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO für das Mischgebiet MI1 ist in Anwendung der zeichnerischen Festsetzung i.V.m. § 19 Abs. 4 auf 0,9 begrenzt, was bei einer zukünftigen Neubebauung die derzeitige, fast vollständige Versiegelung leicht zurückführen würde und für ein Mindestmaß von Begrünung sorgt. Im Ergebnis nützt dies auf vormals vollständig versiegelten Grundstücken den Pflanzen (Bäumen und Sträuchern), Tieren, der Luftqualität und vor allem dem Landschaftsbild.
- Die **Schallimmissionen** für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet können durch geeignete und zumutbare Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bewältigt werden: Hierfür wurden textliche Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenfassaden und Fenster in den Plan aufgenommen. Dies betrifft vorrangig die gemäß Festsetzung 1 allgemein zulässigen **gewerblichen Nutzungen**: Für Büroräume und vergleichbare Räume ist ein Innenpegel von tags 40 dB(A) zu gewährleisten.
- Zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** vor Verkehrslärm wurden außerdem Festsetzungen zum Schutz der Nachtruhe bei ausreichender Belüftung (Festsetzung 12) sowie zum Schallschutz von Außenwohnbereichen (Festsetzung 13) in den Plan aufgenommen.
- Für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, die jetzt noch nicht absehbar sind, erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung eine Prüfung gemäß den Vorgaben der **TA Lärm**. Bei Erfordernis können Maßgaben zum Schallschutz in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

- Eingriffe in den Naturhaushalt durch diesen Bebauungsplan werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. gemindert, obwohl es im Verfahren nach § 13a BauGB keine naturschutzfachliche Ausgleichspflicht gibt. Dies umfasst im Teilgebiet MI1 Festsetzungen zur Vornahme von **Anpflanzungen** und zur dauerhaften Erhaltung dieser Pflanzungen entlang der Bahntrasse.
- Die unmittelbar neben dem Teilgebiet MI1 verlaufende Bahntrasse stellt eine **Frischluftschneise** dar. Diese trägt zusammen mit der neu anzulegenden Pflanzfläche zur Kühlung und Belüftung des Teilgebietes MI1 bei.
- Die Verkehrserschließung des Gebietes durch den ÖPNV ist sehr gut. Da das Plangebiet nahe einer U-Bahnlinie liegt, ist unter diesen Voraussetzungen auch die frühere zusätzliche Bedingung des § 17 Abs. 2 BauNVO (Fassung vor 2013) – das nämlich „die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden“ – erfüllt.

Unter Berücksichtigung des Dargelegten ist die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO daher rechtskonform.

III.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Teilgebiet MI1 des Mischgebietes

Textliche Festsetzung 8:

Im Mischgebiet MI1 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

Im Teilgebiet MI1 des Mischgebietes, das so wie die westlich angrenzenden Bereiche der Johannisthaler Chaussee bereits durch gewerblich genutzte Gebäude geprägt ist, werden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Johannisthaler Chaussee sowie in einem Abstand von 10 m zur Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn festgesetzt. Im Übrigen soll jedoch eine geschlossene Bauweise gelten; d.h. Gebäude sollen – aus Gründen des Immissionsschutzes und der baulichen Bestandssituation – ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Wegen der beabsichtigten Baugrenze zur Bahntrasse kann jedoch nicht einfach die geschlossene Bauweise festgesetzt werden, da in der geschlossenen Bauweise auch an die seitliche Grundstücksgrenze zur Bahntrasse herangebaut werden müsste. Daher ist die Festsetzung einer entsprechenden abweichenden Bauweise auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Regelung nur die seitlichen Grenzabstände von Gebäuden betrifft: Die vorderen und die rückwärtigen Grenzabstände werden von der

textlichen Festsetzung 8 nicht erfasst. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften – hier BauO Bln.

Die Festsetzung über die seitlichen Grenzabstände dient der baulich-gestalterischen Einbindung dieses Teilgebiets in die angrenzenden Baugebiete:

- Auf einer Vielzahl der Grundstücke im Baugebiet GE 1 des Bebauungsplans XIV-155b sind im Bestand direkt an den seitlichen Grundstücksgrenzen Gebäude vorhanden, und direkt an der Johannisthaler Chaussee ist ein 5 m breiter Grundstücksstreifen unbebaut. Diese städtebaulichen Merkmale sollen auch im Baugebiet MI1 des Bebauungsplans XIV-155a aufgegriffen und fortentwickelt werden.
- Entlang der Bahntrasse ist bereits die vorhandene Bebauung (innerhalb und außerhalb des Plangebietes, auch weiter östlich) von dieser Trasse abgerückt. Hier soll – ebenso wie im Teilgebiet MI3 des Mischgebietes – mithilfe einer Baugrenze ein Abstand der Bebauung von 10,0 m zur Grundstücksgrenze sichergestellt werden, um die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Grünstrukturen (teilweise gesichert durch Erhaltungsbindung) beizubehalten und den Frischluftaustausch zwischen den Flächen nördlich und südlich der Johannisthaler Chaussee zu fördern.

Insgesamt dient diese Festsetzung der Fortschreibung des Bestands und der Einbindung der Baugebiete in die vorgefundene Stadtstruktur. Darüber hinaus soll die Festsetzung sicherstellen, dass die Bebauung an der Johannisthaler Chaussee auch zukünftig zum Schallschutz (zugunsten der hinteren Grundstücksteile sowie der Grundstücke am Wildmeisterdamm) beiträgt, denn im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen hat sich einerseits gezeigt, dass die Johannisthaler Chaussee eine der Hauptquellen für Lärmbelastung im Plangebiet ist und andererseits die bereits bestehende Bebauung erheblich zur Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen von der Straße beiträgt.

Die Festsetzung ist zumutbar, denn sämtliche Baugrundstücke bleiben erschlossen; Zufahrten in hintere Grundstücksbereiche sind als Durchfahrten oder über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und machbar.

Für das unmittelbar angrenzende Baugrundstück (Johannisthaler Chaussee 393) im Geltungsbereich des benachbarten B-Plans XIV-155b erfolgte eine Regelung der Bauweise dahingehend, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche baulichen Anlagen bis zur zulässigen Höhe unmittelbar an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen. Im Bestand wurde auf diesem Grundstück (ab der Baugrenze) überwiegend und ohne Fenster an die Grundstücksgrenze zum MI1 des B-Plans XIV-155a angebaut. Nachteilige Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Gewerbegrundstück im benachbarten B-Plan sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erkennen: Die hier getroffene Festsetzung berücksichtigt die Bestandssituation. Möchte der Nachbar des MI1 die bauliche Situation auf seinem Grundstück

ändern, so könnte er seine Bebauung unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften auch mit seitlichem Grenzabstand errichten.

Teilgebiete MI2 bis MI5 des Mischgebietes

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in den Teilgebieten MI2 bis MI5 des Mischgebietes sollen zum einen durch äußere Baugrenzen bestimmt werden, in den direkt am Wildmeisterdamm gelegenen Teilgebieten MI2, MI4 und MI5 zum anderen durch die Festsetzung der offenen Bauweise:

- Mithilfe von Baugrenzen, die in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie des Wildmeisterdamms verlaufen, soll erreicht werden, dass zusammenhängende Vorgartenbereiche entwickelt werden. Dies dient außerdem dem Baumschutz, da in diesem 5,0 m breiten Streifen einige Bäume vorhanden sind.
- Für das **Teilgebiet MI5** wird außerdem eine östliche Baugrenze mit einem Abstand von 5,5 m zur Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Der Abstand dient ebenfalls dem Baumschutz. Das verbleibende Baufeld gewährleistet gleichzeitig noch eine ausreichende Breite zur Errichtung eines Baukörpers von 12-13 m Tiefe. (Diese Tiefe kann für Baukörper in den südlichen Teilgebieten MI4 und MI5 angenommen werden, da dies der heute üblichen Bauweise für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entspricht.)
- Im nordöstlichen Bereich des **MI3** wird eine Baugrenze mit einem Abstand zur Bahntrasse von 10 m festgesetzt. Dies erfolgt mit dem Ziel, eine an die Trasse heranrückende Bebauung zu verhindern und die östlich der Baugrenze vorhandenen Bäume zu schützen. Im MI3 ist in diesem nicht überbaubaren Bereich an der Bahntrasse auch ein Gehölzstreifen vorhanden.
- Für die Teilgebiete **MI2, MI4** und **MI5** wird die offene Bauweise festgesetzt, um entlang des Wildmeisterdamms den städtebaulichen Charakter eines aufgelockerten Gebietes zu sichern. Für das Teilgebiet **MI3** wird keine Bauweise festgesetzt, da es nicht an einer öffentlichen Straße liegt und die Festsetzung einer Bauweise insbesondere auf den städtebaulichen Charakter der Bebauung mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum abzielt. In diesem Teilgebiet reichen die Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung sowie die festgesetzte Grundflächenzahl in Kombination mit Festsetzungen zur Höhe zur Steuerung einer angemessenen Bebauung aus.

Insgesamt bleibt den Bauherren somit in Verbindung mit den Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse ein ausreichender Spielraum für individuelle Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Vortreten von Terrassen und Balkonen

Textliche Festsetzung 9:

Für die baulichen Anlagen im Mischgebiet MI5 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen bis zu 2,5 m und für Balkons bis zu 2,0 m, vor die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten t1 und t2 ausnahmsweise zugelassen werden.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Für die Grundstücke in den Teilbaugebieten MI2 bis MI5 ist die Errichtung von Wohngebäuden zu erwarten. Insbesondere das Baufenster im MI5 fällt mit ca. 17 m Länge (entlang des Wildmeisterdamms) recht schmal aus, wenn man berücksichtigt, dass in diesem Teilgebiet bei einer GFZ von 1,2 und einer GRZ von 0,5 ein dreigeschossiges Gebäude zulässig ist. Übliche Bautiefen für Wohngebäude betragen ca. 12 bis 13 m; außerdem ist die Errichtung von Balkons weitgehend Standard. Daher soll im Falle der Errichtung von Wohnungen die Bebaubarkeit des Teilgebietes MI5 durch die Möglichkeit, die Baugrenze durch Terrassen (im Erdgeschoss) und Balkons (in den Obergeschossen) ausnahmsweise zu überschreiten, erleichtert werden. Unabhängig, davon das Balkone an Wohnungen heutzutage üblicherweise zum Standard gehören, tragen sie zur Gliederung der Fassade und zum städtebaulichen Gesamtbild der Neubebauung bei.

Baugrenzen gelten grundsätzlich auch für Terrassen und Balkons. Die in § 23 Abs. 3 BauNVO bereits vorgesehene Möglichkeit, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zuzulassen, ist in diesem Fall nicht ausreichend, denn im MI5 sollen Balkons und Terrassen ermöglicht werden,

- die sowohl eine größere Tiefe aufweisen und somit die Baugrenze zwischen den Punkten t1 und t2 überschreiten, durch ihre Abmessungen und bessere Nutzbarkeit den Bewohnern aber eine höhere Wohnqualität bieten,
- zur Gliederung der Fassaden und damit zum städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen und
- die eine größere Breite aufweisen, wodurch ein Überschreiten der Baugrenze nicht mehr nur geringfügig im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO wäre.

Daher soll von der Möglichkeit des § 23 Abs. 2, 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden, wonach im Bebauungsplan über die geringfügigen Abweichungen hinaus weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Dies geschieht mit der textlichen Festsetzung. Die Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, denn das östlich anschließende Baugrundstück ist für die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Für diese ist ebenfalls eine Baugrenze festgesetzt, so dass die Baukörper beider benachbarter Grundstücke im Ergebnis einen Mindestabstand von 10,5 m einhalten werden, lediglich für Balkons und Ter-

rassen kann dieser Mindestabstand im Wege der Ausnahme unterschritten werden. Bei Ausnutzung dieser Ausnahmeregelung bleiben bei einem Abstand der Baugrenze von 5,5 m vor Balkonen und Terrassen noch 3,0 m als Abstandsmaß zur Grundstücksgrenze.

Da die Festsetzung eine Ausnahme formuliert, bleibt die Entscheidung letztlich dem Baugenehmigungsverfahren überlassen. Entscheidend für die Genehmigung werden die Anzahl und die Lage von Terrassen bzw. Balkonen in Bezug auf die vorhandenen Bäume sein.

Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Für die Gemeinbedarfsfläche soll ein Baufenster festgesetzt werden, das dem zu errichtenden Gebäude der Kindertagesstätte ausreichend gestalterische Freiheit lässt. Direkt am Wildmeisterdamm soll jedoch wie beim Mischgebiet die geplante Vorgartenzone mit einer Breite von 5,0 m weitergeführt werden.

Ebenso soll ein baulicher Abstand zur zukünftigen Bebauung im Teilgebiet MI5 des Mischgebietes eingehalten werden (Nachbarschutz), und schließlich soll zur Bahntrasse ein breiter Streifen von 8 m unbebaut bleiben, innerhalb dessen auch der vorhandene Gehölzstreifen mit einer Breite von 5 m erhalten bleibt.

Auf Grund des Baufensters ist die Kindertagesstätte in offener Bauweise zu errichten, die zusätzliche Festsetzung der Bauweise im Planbild ist hierfür nicht erforderlich.

III.3.4 Weitere Arten der Nutzung; Zuordnung

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche werden zwei Teilflächen als Flächen für „Gemeinschaftsstellplätze“ mit den Kennzeichnungen GSt1 und GSt2 zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin wird eine Teilfläche des Mischgebietes MI4 für die Gemeinschaftsanlagen Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAnI“ zeichnerisch festgesetzt.

Spielplatz / Standplätze für Abfallbehälter

Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAnI“ erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, mit dem Flächen für Nebenanlagen als gemeinschaftliche Anlagen bestimmt werden können. Die Anlage eines Kinderspielplatzes ist gemäß § 8 Berliner Bauordnung bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen erforderlich. Dieser muss auf dem Baugrundstück liegen; er kann auch auf einem unmittelbar angrenzenden Grundstück gestattet werden, wenn seine Benutzung zugunsten des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert ist. Für die Baugebiete MI4 und MI5 sollen die erforderlichen Spielplätze als gemeinsamer Spielplatz angelegt werden können, um somit besondere Freiraumqualitäten (gemeinsame Aufenthaltsbereiche für soziale Interaktion, Bepflanzung, größere Fläche, ruhigere Bereiche direkt an den Terrassen und Balkonen) zu ermöglichen.

Ohne zeichnerische Festsetzung i.V.m. einer Zuordnungsfestsetzung (siehe Begründung zur Festsetzung 10 weiter unten im Text) würde im Baugenehmigungsverfahren jedoch ein eigener Spielplatz auf jedem Grundstück – sowohl im MI4 als auch im MI5 – gefordert, oder eine andere komplizierte Lösung (z.B. eine Baulast) wäre nötig.

Für zwei Mehrfamilienhäuser, die in den Teilgebieten MI4 und MI5 zulässig sind, werden außerdem größere Müll- / Wertstoffsammelanlagen erforderlich, die dem in Berlin üblichen System der getrennten Erfassung vieler einzelner Müll- bzw. Wertstofffraktionen Rechnung tragen (Papier, Verpackungsmüll, kompostierbare Abfälle, Altglas, Restmüll). Für die Bebauung in den Teilgebieten MI4 und MI5 wäre bei heutigem Müllaufkommen eine Fläche von ca. 30 m² erforderlich. Zur Eingrenzung der nötigen Fläche sollen diese in einer räumlich konzentrierten Gemeinschaftsanlage errichtet werden.

Da es sich einerseits anbietet, den Kinderspielbereich nicht direkt an der Verkehrsfläche anzulegen und ein Müllstandort andererseits für eine reibungslose Entsorgung möglichst nah an den Verkehrsflächen anzuordnen ist, wird für beide Zwecke eine gemeinsame Anlage zeichnerisch festgesetzt, die sich von der privaten Verkehrsfläche bis an die von der Verkehrsfläche abgewandte Grundstücksgrenze erstreckt. Dies ermöglicht eine sinnvolle, den Wohnwert der Neubebauung steigernde räumliche Anordnung. Diese Lösung im Bebauungsplan lässt sich auch deshalb besonders einfach umsetzen, da die beiden Teilgebiete MI4 und MI5 im Eigentum desselben Bauträgers stehen. Dieser hat der Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen bereits während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans zugestimmt, da die Festsetzung der besseren Bebaubarkeit der Teilgebiete dient und seine wirtschaftlichen Interessen somit berücksichtigt sind. Damit ist die Vollzugsfähigkeit der Festsetzung gegeben, die Regelung ist zulässig.

Das Teilgebiet MI3 steht ebenfalls im Eigentum desselben Bauträgers, ist aber ausweislich der Festsetzungen nur mit kleineren Häusern bebaubar. Der Flächenbedarf für Abfallbehälter ist damit deutlich geringer. Es bedarf somit keiner Regelung im Bebauungsplan.

Gemeinschaftsstellplätze

Die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze erfolgt ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Die Grundstücke in den Teilgebieten MI4 und MI5 gehören beide demselben Bauträger, der dort frei finanzierten Wohnungsbau errichten möchte. Es ist mit einem Bedarf der zukünftigen Bewohner an Stellplätzen zu rechnen. Die Berliner Bauordnung sieht seit 1997 keine allgemeine Stellplatzpflicht mehr vor; die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen für Kfz besteht gemäß § 49 nur noch bei öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen für die Kfz von schwer Gehbehinderten und Rollstuhlnutzern. Dennoch besteht dennoch das planerische Erfordernis, den tatsächlich zu erwartenden Bedarf in befriedigender Weise zu lösen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs sollen daher an zwei konzentrierten Stellen Gemeinschaftsanlagen mit Anschluss an die private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Tiefgaragen sind zulässig, denn sie dienen dem platzsparenden Bauen und schränken die freien Grundstücksflächen mit ihrer Funktion für Wegeerschließung, Begrünung und soziale Interaktion nicht ein.

Der Grundstücksentwickler selbst beabsichtigt, die Stellplätze für die zukünftigen Bewohner der Baugebiete MI4 und MI5 als zwei Gemeinschaftsanlagen („GSt 1“ und „GSt 2“) anzulegen und wird seine Miet- bzw. Verkaufsverträge und ggf. erforderliche Dienstbarkeiten der Grundstücke dahingehend gestalten. Private Absichten und planungsrechtliche Festsetzungen stimmen miteinander überein; die bauliche und grundstücksrechtliche Umsetzung dieser Lösung durch den Grundstücksentwickler ist somit anzunehmen. Diese privatrechtliche Umsetzung wird auch die Pflicht zur dauerhaften Unterhaltung (durch den Vermieter oder eine Eigentümergemeinschaft) beinhalten.

Durch die festgelegte Verortung können sich die Bauherren der übrigen Grundstücke auf die Situation einstellen und insbesondere die Lage ihrer Terrassen darauf abstimmen.

Die Flächenüberschneidung von Gemeinschaftsstellplätzen ist – so wie in Baugebieten – auch in Verkehrsflächen möglich, wenn hier für ein besonderes Bedürfnis besteht (entsprechend dem Urteil des BVerwG vom 13.2.1989 – 4 B 15/89, in: NVwZ 1989, S. 663 = BRS 49 Nr. 12). Bei der Bauausführung wird möglicherweise eine durchgehende Fläche gebaut, die nur durch eine Pflasterlinie o.ä. markiert und mit einem Hinweis auf berechtigte Nutzer versehen wird. Die offen errichteten Stellplätze erscheinen dem Betrachter daher als Teil der erschließenden privaten Verkehrsfläche und sollen daher als Teil derselben festgesetzt werden.

Das Teilgebiet MI3 steht ebenfalls im Eigentum desselben Bauträgers, ist aber ausweislich der Festsetzungen nur mit kleineren Häusern bebaubar. Sofern Stellplätze gewünscht werden, können diese auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden.

Abschließender Hinweis zu den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen:

Bereits in der Fachliteratur zum Baugesetzbuch wird ausgeführt, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB dann möglich sind, wenn ihre Vollziehbarkeit auf der Vollzugsebene möglich oder ggf. rechtlich gesichert ist (Schmidt-Aßmann, Eberhard: *Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsrechtsverhältnisse im Städtebau*, erschienen in *Raumplanung und Eigentumsordnung* (1980), S. 367-383). Die in der Kommentarliteratur angesprochene „Bindung“ an das Bauordnungsrecht oder andere Vorschriften hat den Zweck, die Vollziehbarkeit der Festsetzung zu sichern. Sie ist für die Zulässigkeit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB jedoch nicht zwingend erforderlich. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 kommt nur dann nicht in Betracht, wenn bereits bei der Planung absehbar ist, dass der Vollzug wegen der unterschiedlichen Interessen der beteiligten Eigentümer scheitert. In diesem Fall verletzt die Planung § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das ist hier nicht der Fall. Die Aufnahme der Gemeinschafts-

anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan geschieht auf Anregung des Grundstücksentwicklers, in dessen Eigentum die Teilgebiete MI3 bis MI5 stehen, und entspricht den bezirklichen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen.

Zuordnungsfestsetzung

Textliche Festsetzung 10:

Die Flächen für die Gemeinschaftsanlagen Stellplätze „GSt1“ und „GSt2“ sowie die Fläche für die Gemeinschaftsanlagen Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAnI“ werden den Mischgebieten MI4 und MI5 zugeordnet.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Die Zuordnungsfestsetzung bestimmt, welcher Hauptnutzung – d.h. welchem Baugebiet – die unselbständigen Nebenanlagen (als Gemeinschaftsanlage) dienen. Ohne die Zuordnungsfestsetzung gäbe es „herrenlose“ Gemeinschaftsstellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche. Die Zuordnung löst dieses Problem.

Desgleichen wäre die Gemeinschaftsanlage Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAnI“ als Teil des MI4 dort zulässig, planungsrechtlich wäre die Festsetzung aber inhaltslos, denn sie würde nur dem Grundstück selbst dienen und es bliebe offen, für welche Gemeinschaft die Anlage dienen soll. Beim Bau eines Wohnhauses im Teilgebiet MI5 wäre darüber hinaus ein Spielplatz auf demselben Baugrundstück oder eine Baulast nötig. Mit der Zuordnungsfestsetzung wird rechtlich gesichert, dass der Spielplatz im MI4 auch dem MI5 dient.

Vorgartenflächen

Textliche Festsetzung 11:

In den Mischgebieten MI2, MI4, MI5 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen werden, um zusammenhängende zu begrünende Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Wildmeisterdamm zu sichern. Zufahrten zu den Grundstücken und Einfriedungen sind von dem Ausschluss ausgenommen, um die Grundstücksnutzer nicht über Gebühr zu belasten und um die Erschließung zu sichern.

Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Die Vorgärten sind gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen.

Der geplanten Festsetzung zur Freihaltung der Vorgartenflächen kommt eine wichtige Funktion für den Schutz des Landschafts- und Ortsbildes zu. Im Programmplan Biotop- und Artenschutz des Landschaftsprogramms ist der Wildmeisterdamm zwischen Johannisthaler Chaussee und Fritz-Erlor-Allee aufgrund seiner unbefestigten Seitenräume sowie seiner Funktion als Grünzug in Verbindung mit dem Eichenpfuhl als wertvoller Lebensraum mit Verbindungsfunktion für sonstige Arten dargestellt. Die unbefestigten Seitenräume des Wildmeisterdamms, der Eichenpfuhl und der Bahngrünzug übernehmen zusammen wichtige Funktionen im Biotopverbundsystem und sind zu entwickeln und zu pflegen. Auf den Grundstücken südlich des Wildmeisterdamms sind im Bestand bereits Vorgärten vorhanden, so dass der Straßenraum einschließlich der privaten Vorgärten eine Qualität entwickeln kann, die einer übergeordneten Grünverbindung außerhalb von öffentlichen Grünflächen gerecht werden kann.

Die geplanten Vorgartenflächen sind bereits im Bestand von Überbauung freigehalten.

III.3.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen werden übernommen und planungsrechtlich gesichert. Die nördlich des Wildmeisterdamms förmlich festgesetzten Straßenfluchtlinien werden hierdurch aufgehoben.

Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete ist über die Johannisthaler Chaussee und den Wildmeisterdamm gesichert. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich im Bereich der Johannisthaler Chaussee an den bestehenden Flurstücksgrenzen der gewidmeten Verkehrsfläche.

Mit einem Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen untersucht (Verkehrsgutachten für das Bebauungsplangebiet XIV-155 in Berlin-Neukölln, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Nov. 2018). Das Gutachten ergab, dass sowohl im Bestand wie auch im Planfall ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet ist. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehre führen keine maßgebliche Verschlechterung des Verkehrsablaufes herbei. Lediglich für die Linksabbieger aus dem Wildmeisterdamm in die Johannisthaler Chaussee sowie für den aus Nordosten kommenden Wendeverkehr ergibt sich eine leichte Veränderung bei der Bewertung des Verkehrsablaufes, wobei jedoch weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf gegeben ist. Aus der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergibt sich kein Handlungsbedarf für die Straßenausbauplanung oder für die Bauleitplanung.

Private Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Teilgebiete MI3, MI4 und MI5 sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch durch Kfz-Verkehr wird eine ca. 63 m lange und mindestens 5,5 m breite private Zufahrt errichtet. Die Festsetzung erfolgt als private Verkehrsfläche, da diese ausschließlich der Erschließung der privaten Baugrundstücke und nicht dem allgemeinen öffentlichen Verkehr dient. Die Breite der Zufahrt ist mit 5,5 m ausreichend für den Begegnungsverkehr auch von Lkw und Müllfahrzeug bei langsamer Fahrweise. Am nördlichen Ende der privaten Verkehrsfläche sowie als westliche Auskragung sind als Teil der privaten Verkehrsfläche abgegrenzte Gemeinschaftsstellplätze („GSt1“ und „GSt2“) festgesetzt, die den beiden Teilgebieten MI4 und MI5 des Mischgebietes zugeordnet werden (hierzu siehe Kap. III.3.4). Innerhalb beider Flächen können insgesamt 17 Pkw-Stellplätze gebaut werden.

Ruhender Verkehr

Im Bebauungsplanentwurf erfolgen keine Regelungen zur Bereitstellung einer Mindest- oder Höchstzahl von Stellplätzen. Der Plan enthält lediglich Festsetzungen, dass in einigen Teilbereichen aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen keine Stellplätze zulässig sind (siehe Begründung zur Festsetzung 11, Kap. III.3.4).

Für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs ist dennoch gesorgt, denn im MI2 und MI3 stehen genügend andere Flächen auf dem bestehenden und den zukünftigen Grundstücken zur Verfügung, und die für das MI4 und das MI5 zur Verfügung stehenden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze liegen in unmittelbarer Nähe der Wohnungen innerhalb der privaten Verkehrsfläche.

Einteilung der Verkehrsfläche

Textliche Festsetzung 21:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die Einteilung der Straßenräume Johannisthaler Chaussee und Wildmeisterdamm – in Fahrbahn, Fußweg usw. – sowie die bauliche Ausführung des Einmündungsbereiches sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanentwurfs, da es hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gibt. Ausbaudetails können im Rahmen der Straßenausbauplanung festgelegt werden. Daher wird von der Möglichkeit, auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Festsetzungen zu treffen, kein Gebrauch gemacht.

Auch für die private Verkehrsfläche, über die die Teilbaugebiete MI2 bis MI5 erschlossen werden, sollen bis auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Gemeinschaftsstellplätze keine

weitere Einteilung in Fahrbahn, Bürgersteig u.ä. erfolgen. Die textliche Festsetzung stellt dies klar.

III.3.6 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die vorliegenden Lärmimmissionskonflikte und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für die beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen sind zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

In einem schalltechnischen Gutachten (Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-155a in Berlin-Neukölln, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Jan. 2019) wurde die bestehende und zukünftige Lärmbelastung für das Plangebiet prognostiziert, und zwar sowohl für Lärmquellen von **Verkehrswegen** (Straße und Schiene) als auch für **gewerbliche** Lärmquellen (Gewerbebetriebe und Tankstelle an der Johannisthaler Chaussee sowie südlich des Wildmeisterdamms). Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse zur Bestandssituation und zur Prognose des Planfalls sowie des Prognose-Nullfalls beschrieben. Anschließend werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen erläutert.

– Verkehrslärm Straße / Bestand und Prognose –

Die Beurteilung städtebaulicher Planungen hinsichtlich des Schallschutzes vor Immissionen des Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau). Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für den Lärm von Verkehrswegen sowie 45 dB(A) für Lärm aus sonstigen, z.B. gewerblichen Quellen oder von Freizeitlärm.

Die Gutachter stellten fest, dass auf den Grundstücken entlang der **Johannisthaler Chaussee** sowohl tagsüber als auch nachts eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm von der Johannisthaler Chaussee vorhanden bzw. auch für die Zukunft zu erwarten ist.

- Bereits für den **Prognose-Nullfall** (keine bauliche Veränderung im Plangebiet) errechneten sie für das Jahr 2030 Lärmemissionspegel von 70,4 dB(A) tagsüber und 64,8 dB(A) nachts auf der Johannisthaler Chaussee. Daraus resultieren entsprechend hohe Immissionspegel für Immissionsorte im Teilgebiet MI1.
- Für den **Prognose-Planfall** (Umsetzung der Planung) errechneten die Gutachter für die Johannisthaler Chaussee einen Anstieg der Emissionen um 0,1 dB(A) dB(A) nachts (keine Veränderung tags). Ursache dafür ist die angenommene Verkehrszunahme, die durch die eröffneten Bauvorhaben hervorgerufen werden.

Bei den Beurteilungspegeln sind daher im Prognose-Planfall die Orientierungswerte der DIN 18005 **tagsüber** deutlich überschritten. Für einen angenommenen Immissionsort im MI1 an der Baugrenze an der Johannisthaler Chaussee ergeben sich für die Tagzeit Immissionspegel

von 67,1 bis 68,1 dB(A), je nach Geschoss der betroffenen Gebäude. Damit überschreiten die Lärmwerte die Beurteilungspegel der DIN 18005 an diesem Immissionsort um 7 bis 8 dB(A), bleiben damit aber noch unter der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Zur **Nachtzeit** ist im MI1 die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung angenommene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung jedoch bereits im unmittelbaren straßennahen Bereich der Grundstücke überschritten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können die zum Schutze der Gesundheit gezogenen Grenzen situationsbedingt unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls bei Lärmwerten von mehr als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts überschritten sein (vgl. Urteil vom 10.11.2004 - 9 A 67/03; Urteil vom 30.07.2013 - 7 B 40/12). Für das MI1 ergeben sich solche gesundheitsgefährdenden Überschreitungen bis zu einer Tiefe von ca. 15 m ab Straße. Dort wurden für die Schallpegel vom Erdgeschoss bis zum 3. OG Nachtwerte ermittelt, die um 0,7 bis 1,8 dB(A) über der Schwelle von 60 dB(A) liegen. Auch für das nähere Umfeld des MI1 an der Johannisthaler Chaussee liegen die Steigerungen des Verkehrslärms und die Überschreitungen in dieser Größenordnung.

Die Planung soll trotz der ermittelten Überschreitungen aus den folgenden Gründen umgesetzt werden:

- Die errechnete Steigerung der Lärmbelastung liegt unter 1 dB(A). Diese Änderung ist durch den Menschen nicht wahrnehmbar und liegt nahe bei „null“.
- Die zusätzliche Überschreitung um weniger als 1 dB(A) wurde durch Rechenverfahren ermittelt, die einer Prognosegenauigkeit von 0,5 dB(A) unterliegen.
- Eine Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wurde von den Gutachtern bereits für den Prognose-Nullfall ermittelt, und zwar lediglich nachts und nur im straßennahen Bereich (bis ca. 15 m Tiefe ab Straße).
- Zum Prognosehorizont 2030 ist auch im „Planungs-Nullfall“ mit einer Steigerung der Verkehrsbelastung um 15 % auf der Johannisthaler Chaussee zu rechnen. Dies führt auch ohne zusätzliche Bebauung im Geltungsbereich dieses B-Plans zu einem Anstieg der **Lärmemissionspegel** auf dieser Hauptverkehrsstraße von 64,2 dB(A) auf 64,8 dB(A) nachts, somit um 0,6 dB(A).
- Durch die zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten MI2 bis MI5 und in der Gemeinbedarfsfläche ist mit einer Steigerung der **Lärmemissionen** um 0,1 dB(A) auf der Johannisthaler Chaussee zu rechnen. So wie bei der Steigerung der **Emissionspegel** ist auch bei der Steigerung der **Immissionspegel** der weitaus größte Teil der Lärmsteigerung auf die allgemeine Steigerung des Verkehrs zum Prognosehorizont 2030 zurückzuführen.
- Auch ohne diesen Bebauungsplan wäre angesichts der zunehmenden Flächenknappheit in Berlin in den nächsten Jahren mit einer weiteren Bebauung der untergenutzten Grundstücke im Geltungsbereich zu rechnen, denn bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht Bau-

recht auf der Grundlage des Baunutzungsplans (vgl. Kap I.2.4.1). Auch in diesem Fall entsteht zwangsläufig zusätzlicher Verkehr einschließlich der diesem zuzurechnenden Lärmemissionen. Daraus folgt, dass die Einstellung oder Abänderung der Planung keine Lösung ist.

- Im hinteren Bereich der ca. 70 m tiefen Grundstücke ist bei Bebauung im vorderen Bereich (trifft für die meisten Grundstücke zu) die Grenze von 60 dB(A) auch nachts nicht überschritten, und durch Gebäude lassen sich die Immissionen abschirmen.
- Da für das Teilbaugebiet MI1 schwerpunktmäßig **gewerbliche Nutzung** vorgesehen ist, ist die o.a. Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei bestimmungsgemäßer baulicher Nutzung der Grundstücke nicht überschritten. Den erhöhten Lärmeinwirkungen unmittelbar an der Straße kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für eine erforderliche Ausnahme nach der textlichen Festsetzung 1 begegnet werden: Durch Auflagen lassen sich befürchtete Gesundheitsgefährdungen ausschließen. Entsprechende Auflagen wären auch ohne den Bebauungsplan erforderlich (vgl. die Belastung im Prognose-Nullfall).
- Durch die Festsetzung 12 werden Aufenthaltsräume von Wohnungen in demjenigen Bereich unmittelbar an der Johannisthaler Chaussee ausgeschlossen, der höheren Beurteilungspegeln nach DIN 18005 als 60 dB(A) ausgesetzt ist. Für den hinteren Grundstücksbereich sieht dieselbe Festsetzung weitere Anforderungen an die Ausrichtung der Fenster von Aufenthaltsräumen bzw. an die Lüftungseinrichtungen vor, die einen ruhigen Nachtschlaf sicherstellen sollen.

Für den **Wildmeisterdamm** berechneten die Gutachter, dass die Steigerung der **Emissionen** aus Straßenverkehrslärm deutlich höher ausfallen kann, dies jedoch ausgehend von einem heute niedrigeren Niveau. Insgesamt sind durch die Umsetzung der Planung im Innern des Plangebietes bzw. in seinen Randbereichen nur geringe Immissionspegel-Erhöhungen zu erwarten:

- Für den Prognose-Nullfall ergeben sich Lärm**emissions**pegel von 57,1 dB(A) tags und 51,2 dB(A) nachts auf dem Wildmeisterdamm.
- Die Berechnung der Lärm**immissionen** im Plangebiet erfolgte nur für den Prognose-Planfall. Für die Tageszeit ergeben sich für die Immissionsorte entlang des Wildmeisterdamms Beurteilungspegel von 56,9 bis 59,4 dB(A) – je nach Geschoss. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete tags (60 dB(A)) wird damit voraussichtlich eingehalten. Diese Werte können als Worst-Case-Werte für das Plangebiet angenommen werden, denn für Immissionsorte im Inneren des Plangebietes ergeben sich bei freier Schallausbreitung (durch Entfernung und Topografie) geringere Werte. Dies gilt umso mehr für den wahrscheinlichen Fall, dass entlang des Wildmeisterdamms die Bebauung wie derzeit geplant vorgenommen wird und sich dadurch ein Abschirmeffekt ergibt.

- Nachts kommt es für Immissionsorte innerhalb des Plangebiets direkt am Wildmeisterdamm im Höchsthfall zu Überschreitungen des Orientierungswertes von 50 dB(A) um 0,6 bis 1,4 dB(A).

Abwägung der Planungsalternativen zur Überschreitung des Nacht-Wertes der DIN 18005 am Wildmeisterdamm:

- Die Überschreitung des Orientierungswertes kann nicht auf städtebaulich sinnvolle Weise durch Maßnahmen **nach dem Trennungsgrundsatz** verhindert oder ausgeglichen werden: Nach der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption sind die am stärksten schutzbedürftigen Bereiche, nämlich die für das Wohnen bestimmten Teilflächen des gegliederten Mischgebietes und die Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE – am Wildmeisterdamm angeordnet, wo sie auch zukünftig weitaus weniger schädlichen Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Eine weitere Optimierung ist im Rahmen dieses B-Plans nicht möglich: Wollte man die Baukörper noch weiter von der Straße entfernt anordnen (versetzte Baugrenzen), würde eine sinnvolle Grundstücksnutzung schwieriger, denn die Grundstückstiefe ist begrenzt und auch der vom Straßenverkehrslärm durch die Bebauung etwas abgeschirmte Bereich würde weiter verkleinert. Das Festsetzen größerer Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, widerspräche dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Das Festsetzen der geschlossenen Bauweise würde dem Charakter der Umgebung widersprechen; im Übrigen bliebe die Höhe der Immissionen an der straßenseitigen Fassade unverändert.
- **Aktive und städtebauliche Maßnahmen** sind im Rahmen dieser Planung ebenfalls nicht hilfreich oder widersprechen anderen städtebaulichen Zielen: Eine Lärmschutzwand entlang des Wildmeisterdamms würde die neue Bebauung von der Umgebung abkoppeln und dem städtebaulichen Charakter der Umgebung widersprechen. Für einen Lärmschutzwall fehlt der nötige Platz. Eine Festsetzung „lärmrobuster“ städtebaulicher Strukturen (z.B. Errichtung eines durchgängigen Gebäuderiegels) ist nicht beabsichtigt: Zum einen ergibt sich durch die zu erwartende Bebauung in den straßennahen Bereichen des MI2, des MI4 und des MI5 bereits ein gewisser Abschirmeffekt. Zum anderen würde dies die Immissionen nur für Bauteile oder Flächen im Inneren der genannten Baugebiete verringern, nicht aber auf der straßenzugewandten Seite. Bei Bebauung besteht das Problem der Überschreitung aber nur für die Immissionsorte unmittelbar am Wildmeisterdamm. Am sinnvollsten sind aktive Maßnahmen an der Schallquelle (Verkehr), die zu einer Verringerung des Lärmproblems führen; solche Maßnahmen können aber nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden.
- **Passive Maßnahmen** können zur Verringerung der Auswirkungen beitragen, stellen aber immer auch eine Einschränkung der Baufreiheit bzw. eine Belastung für den Bauherren dar. Eine der möglichen Maßnahmen ist mit der textlichen Festsetzung 14 bereits Bestandteil des B-Plans, nämlich die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile. Dadurch werden Beurteilungspegel für Aufenthaltsräume von max. 30 dB(A) nachts sichergestellt,

allerdings ohne Berücksichtigung der Lüftung. Um einen ruhigen Innenraumpegel für die Nacht sicherzustellen bei ausreichender Lüftung, könnte eine Regelung zu Grundrissen festgesetzt werden (wie bereits für Wohnungen im MI1) oder aber der Einbau schalldämmter Lüftungen oder besonderer Fensterkonstruktionen.

Bei den Überschreitungen am Wildmeisterdamm geht es aber um ein Maß von höchstens 0,6 bis 1,4 dB(A) – letzterer Wert prognostiziert für das am stärksten betroffene 1. Obergeschoss im Mischgebiet MI2 – nicht wie an der Johannisthaler Chaussee um 10,7 bis 11,7 dB(A). Für das Erdgeschoss und oberhalb des 1. Obergeschosses sind niedrigere Werte zu erwarten. Die Erhöhung von Schalldruckpegeln um ca. 1 dB(A) ist für die meisten Menschen gerade noch wahrnehmbar. Im Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird hierzu ausgeführt (S. 17): „Wenn einem Probanden unter günstigen Laborbedingungen wechselnd zwei Geräusche mit einem Pegelunterschied von 1 dB dargeboten werden, kann er den Unterschied gerade noch erkennen.“

Bei derart geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte an den Immissionsorten am Wildmeisterdamm ist es gerechtfertigt, auf Festsetzungen zu verzichten. Dementsprechend wurde die Festsetzung lärmindernder Bauweisen (Baukörperanordnung, Grundrisse) im Schallgutachten nicht empfohlen.

– Verkehrslärm Schiene –

Für 2025 ist davon auszugehen, dass kein Zugverkehr mehr auf der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn stattfindet, da der bauliche Zustand der Strecke einen Betrieb nur bis 2020/2025 erlaubt. Die erwartete Einstellung des Zugverkehrs ist jedoch nicht rechtlich gesichert und die Betriebserlaubnis der Bahn von 1899 lässt bis heute täglich regelmäßig getaktete Personenzugfahrten sowie auch Nachtfahrten zu.

Daher wurde für die Berechnung des Prognosefalls eine Erhöhung der Personenzugfahrten (hinsichtlich der technischen Aspekte wie eine S-Bahn) in die Berechnung aufgenommen, davon auch zwei Fahrten für die Nachtzeit. Diese im Sinne des Worst-Case-Ansatzes angenommenen zehn Personenzugfahrten pro Tag stammen aus den 1930er Jahren, als die Strecke ihren Höhepunkt bei der Auslastung hatte. Für den Güterverkehr wurden vier Zugbewegungen pro Tag angesetzt. Dieser Ansatz stellt einen plausiblen Mittelweg zwischen dem nach der Betriebserlaubnis uneingeschränkt möglichen Verkehrsaufkommen und dem sehr geringen Verkehrsaufkommen in der Gegenwart sowie wahrscheinlich in der nahen Zukunft dar. Hierbei ist berücksichtigt, dass die Trasse in ihrer genehmigten Form nur eingleisig ist und jeweils nur durch eine Bahn (Personen- oder Güterzug) befahren werden kann. Zusammen mit den Personenzügen ergibt sich daraus eine Vollauslastung der Trasse zwischen 6:00–22:00 Uhr.

Auf diesen Annahmen basierend berechneten die Gutachter sowohl für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall folgende Emissionswerte:

- 0 m-Emissionslinie: 72,6 dB(A) tags und 58,7 dB(A) nachts,

- 4 m-Emissionslinie: 59,7 dB(A) tags und 46,3 dB(A) nachts.

Diese aufgeführten Emissionslinien beziehen sich auf eine Höhe von 0 m über dem Gleis (d.h. der Lärm direkt auf Höhe der Räder) bzw. auf die Oberkante der Lok bzw. der Waggons (Lärm der Mechanik, Fahrgeräusche).

In den angrenzenden Baugebieten führen die angenommenen Lärmemissionen der Bahnstrecke als linienförmiger Schallquelle trotz des Ansatzes eines gesteigerten Zugverkehrs nur zu geringfügigen Immissionen. Für die Lärmausbreitung ergaben sich für diejenigen Teilgebiete des Mischgebietes, die schwerpunktmäßig für das Wohnen bestimmt sind, sowie für die Gemeinbedarfsfläche für die Bereiche innerhalb der Baugrenzen ganz überwiegend Beurteilungspegel unterhalb von 59 dB(A) und somit unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 von 60 dB(A) tags. Für die Bereiche außerhalb der Baugrenze bis an die Bahnlinie heran ergaben sich Beurteilungspegel von 59-61 dB(A), womit der Orientierungswert geringfügig überschritten wäre. Dies betrifft jedoch weitgehend diejenigen Grundstücksteile, auf denen ein Gehölzstreifen festgesetzt wird. Für die Nachtzeit ergab sich ebenfalls nur eine geringfügige Auswirkung durch die angesetzten Fahrten auf der Bahntrasse. Auch hier beschränken sich die Auswirkungen der Bahnlinie auf diejenigen Bereiche der Baugrundstücke im Bereich des festgesetzten Gehölzstreifens.

Zur Lage der Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE neben der Bahnlinie ist Folgendes anzumerken:

- Während der Zugvorbeifahrten – aktuell 2 bis 3 Züge je Woche, die nach Zugteilung insgesamt 8 bis 12 Hin- und Rückfahrten pro Woche ergeben – wirkt **kurzzeitig** ein Schalldruckpegel von bis zu ca. 86 dB(A) auf der Freifläche der Gemeinbedarfsfläche. Bezüglich der Wahrung der „verbalen Aufsichtspflicht“ der Erzieher/innen existiert keine anzuwendende Bewertungsgrundlage. Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden soll auf Gemeinbedarfsflächen eine entsprechende Hörbarkeit bei Pegeln < 62 dB(A) vorliegen. Für Wohngebiete gilt bei Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel kleiner/gleich 65 dB(A) als verträglich. In beiden Fällen wird jedoch ein Beurteilungszeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr (gesamte Tageszeit) zugrunde gelegt, in der die gesamte Lärmeinwirkung über diesen Zeitraum gemittelt wird. Hier beträgt die Einwirkzeit wenige Sekunden pro Stunde. Der Beurteilungspegel von 62 dB(A) wird nicht überschritten.

Schwellenwerte für gemittelte Tages-Lärmeinwirkungen bieten daher im vorliegenden Fall keine Bewertungsgrundlage für **kurzzeitige** Pegel; hier wäre zu betrachten, wie laut es zum Zeitpunkt der Zugvorbeifahrt werden darf.

- Im Schallgutachten wurde die Möglichkeit geprüft, mittels einer 2 m bzw. einer 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse den Lärm abzuschirmen: Im Ergebnis ließe sich der Vorbeifahrpegel bei einer 2 m hohen Schallschutzwand entlang der Grundstücksgrenze um bis zu ca. 5 dB und bei einer 6 m hohen Schallschutzwand um bis zu ca. 19 dB mindern.

- Auch mit einer 6 m hohen Lärmschutzwand würde der Schalldruckpegel bei einer Zugvorbeifahrt in Teilbereichen der Freiflächen der Kita auf minimal 67 dB(A) reduziert werden können, nicht jedoch auf noch geringere Werte. Eine Hörbarkeit des Aufsichtspersonals könnte somit weiterhin nicht gewährleistet werden – jedoch nur für die kurze Zeit (Sekunden) der Zugvorbeifahrt. Zudem spielen bei der Hörbarkeit auch weitere Umgebungsgereusche eine Rolle: Ein Kindergartenspielplatz selbst besitzt entsprechend der Sächsischen Freizeitlärmstudie (Sächsische Freizeitlärmstudie – Handlungsfaden zur Prognose und Beurteilung von Geräuschbelastungen durch Veranstaltungen und Freizeitanlagen, Landesamt für Umwelt und Geologie, April 2006) einen Emissionskennwert von 60 dB(A) / m², bedingt durch Spiellärm der Kinder.

Daher wird die Errichtung einer Schallschutzwand oder vergleichbarer Maßnahmen als unverhältnismäßig, auch in Bezug auf die entstehenden Kosten (60x6 m x 349 €/m² = 125.640 €; Schätzung gemäß der Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen 2016, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr und Infrastruktur), angesehen. Die Zugvorbeifahrt beträgt nur wenige Sekunden bei aktuell nur zwei bis drei Zügen pro Woche. Für eine Intensivierung des Zugverkehrs sind zunächst umfangreiche Ertüchtigungsmaßnahmen an der Strecke erforderlich, deren Umsetzung derzeit nicht absehbar ist. Auch bei einer Intensivierung des Zugverkehrs (Annahme ein Zug pro Stunde) beträgt die Lärmeinwirkung pro Stunde nur wenige Sekunden. Der Maximalpegel des Güterzugs liegt zwischen den schalltechnischen Kenngrößen eines normalen Rufens mit 80 dB(A) und einem lauten Rufen mit 90 dB(A). Eine Verständigung durch Rufen ist daher auch während der kurzen Zeitspanne der Zugvorbeifahrt jederzeit möglich.

- Verkehrslärm gesamt -

Insgesamt werden für Immissionen durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) an den straßen-nahen Immissionsorten im südlichen Teil des Mischgebietes MI2 bis MI5), der schwerpunkt-mäßig für das Wohnen vorgesehen ist, sowie in der Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGES-STÄTTE Mittelungspegel von 56,9-59,4 dB(A) tags sowie von 50,6-51,4 dB(A) nachts prognostiziert.

Damit liegen die Werte nachts höchstens 1,4 dB(A) oberhalb des Orientierungswertes für die Nachtzeit der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 50 dB(A), während am Tag die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Bei Gesamtbetrachtung sind zukünftige Wohnbebauung sowie Kita einschließlich der Außenwohnbereiche bzw. Freiflächen keinen erheblichen nachteiligen Lärmbelastungen ausgesetzt. Bei den Überschreitungen zur Nachtzeit handelt es sich um geringfügige (nicht wesentliche) Überschreitungen. Diese können noch als städtebaulich vertretbar angesehen werden (zur ausführlichen Prüfung der städtebaulichen Vertretbarkeit siehe S. 74 f.). Die Möglichkeit des

baulichen Schallschutzes bzw. eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung in der Bauausführungsplanung im Sinne des Vorsorgeprinzips wird hierdurch nicht berührt. Bei der Kita ist zu berücksichtigen, dass diese ebenso wie ihre Freiflächen in der Nachtzeit nicht genutzt werden. Gleiches ist für die Außenwohnbereiche der Wohnflächen zu unterstellen.

– *Festsetzungen zum Schallschutz / Verkehrslärm* –

Im Folgenden werden die Festsetzungen erläutert, die zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Gutachterbüro vorgeschlagen und in den Plan aufgenommen wurden. Gemäß dem Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt / Rundschreiben-Nr. 2/2016 „Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm“ vom 14.10.2016 sind die maßgeblichen Bereiche diejenigen Fassaden, bei denen auch bei geschlossenen Fenstern unter Einhaltung der Energiesparverordnung nicht mehr sichergestellt werden kann, dass der erforderliche Innenraumpegel eingehalten wird.

Die Gutachter berücksichtigten diese Prämisse und ermittelten folgende Bereiche der maßgeblichen Beurteilungspegel für die hinsichtlich der Belastung durch Verkehrslärm kritischeren Tageswerte für die maßgebliche – nach den Berechnungen am stärksten von Immissionen belastete – Höhe von 8 m an Gebäuden:



Abbildung 1: Maßgebliche Bereiche der Beurteilungspegel in 8 m Höhe über Gelände für den Tag (gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017)

Quelle: Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-155a in Berlin-Neukölln (Jan. 2019), Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Abbildung 4–6, S. 41.

Der in der Abbildung rot gekennzeichnete straßennahe Bereich des MI1 ist zur Tageszeit von Immissionen über 63 dB(A) geprägt und somit besonders stark betroffen. Bei der Berechnung der Schallausbreitung ergeben sich z.T. kurvenförmige Isophonen (Isophonen: Linien, die gleiche Lautstärkepegel markieren), die zur Umsetzung im Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung von Punkten mit Buchstaben umgesetzt werden (siehe folgende Abbildung).

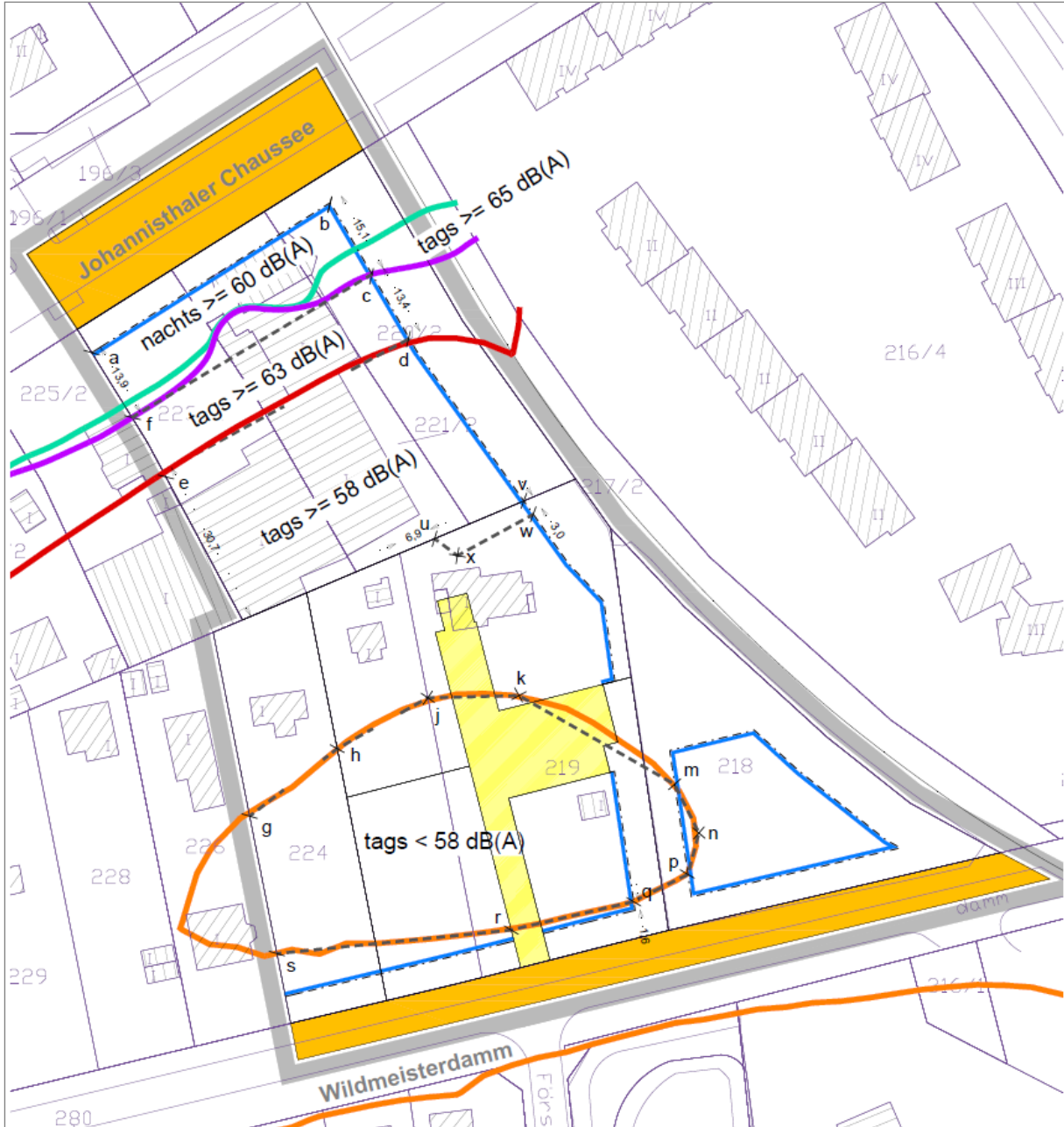


Abbildung 2: Verkehrslärm: Isophonen für 58, 60, 63 und 65 dB(A) der Beurteilungspegel für den Tag bzw. für die Nacht; Darstellung auf der Grundlage Schallschutzgutachtens zum B-Plan XIV-155a in Berlin-Neukölln (Jan. 2019)

So kennzeichnen die zeichnerisch festgesetzten Punkte

- a, b, c und f den Bereich im Plangebiet mit einem Beurteilungspegel von gleich oder mehr als 60 dB(A) nachts bzw. mehr als 65 dB(A) tags; die Isophonen-Linien für 60 und 65 dB(A) liegen im Ergebnis der Berechnung nahe beieinander, so dass es im Sinne einer Handhabbarkeit des Bebauungsplans gerechtfertigt scheint, die resultierenden Bereiche zusammenzufassen,
- a, b, c, d, e und f den Bereich im Plangebiet mit einem Beurteilungspegel von gleich oder mehr als 63 dB(A) tags sowie
- g, h, j, k, m, n, p, q, r und s einen Bereich im Plangebiet mit einem Beurteilungspegel von weniger als 58 dB(A) tags.

Die durch Buchstaben gekennzeichneten Bereiche beziehen sich im MI1 nur auf Bauflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, denn Gebäude bzw. Wohnungen, verglaste Loggien, Balkone und Vorbauten sind nur innerhalb von Baugrenzen zulässig.

Zulässigkeit und Belüftung schallgeschützter Wohngebäude im MI1

Textliche Festsetzung 12:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1 Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb der Fläche abcfa nicht zulässig.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Mischgebiet MI1, außerhalb der Fläche abcfa, bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sein. Von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sind solche Außenwände, deren Fassaden nach Süd / Südost ausgerichtet sind.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Rahmenbedingungen zur Begründung des Regelungserfordernisses:

- Aufgrund der Belastungen durch Verkehrsimmissionen von der Johannisthaler Chaussee kommt es im Teilgebiet MI1 zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005: Der Schallgutachter (Stand: Januar 2019) ermittelte für die Tagzeit Überschreitungen an der Straße um 7-8 dB(A) und für die Nachtzeit um 11-12 dB(A). Im straßennahen Bereich – in Abb. 2 durch die Buchstaben abcfa gekennzeichnet – überschreiten die Beurteilungspegel auch die üblicherweise angenommene Schwelle der Gesundheitsgefährdung.
- Neben gewerblichen Nutzungen sind im Teilgebiet MI1 auch Wohnungen ausnahmsweise zulässig.

Der **Trennungsgrundsatz** ist nach der Rechtsprechung nicht als zwingendes Gebot, sondern als „Abwägungsdirektive“ zu verstehen. Wie weit er umgesetzt werden kann, ergibt sich aus der jeweiligen städtebauliche Situation und der planerischen Konzeption. Bei diesem Bebauungsplan kann der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zum Schutz von Wohnnutzung nicht vollständig umgesetzt werden. Auch **aktive und städtebauliche Maßnahmen** tragen in diesem Fall nicht hinreichend zu einer Lösung bei:

- Anordnung der Baugebiete in geeigneter Weise zueinander: Dies wird in diesem Bebauungsplan soweit möglich beachtet, denn das für den Schwerpunkt Gewerbe bestimmte MI1 liegt zwischen der Johannisthaler Chaussee und den für den Schwerpunkt Wohnen bestimmten Teilgebieten des gegliederten Mischgebietes. Im stärker von Verkehrslärm betroffenen MI1 sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
- Festsetzung von Baugrenzen, Baulinien oder von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind: Auch diese Möglichkeit wird genutzt, denn zunächst ist eine von sämtlichen Gebäuden einzuhaltende Baugrenze festgesetzt. Für den straßennahen Bereich abcf a im MI1 wird mit Satz 1 der Festsetzung zusätzlich bestimmt, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen dort gänzlich unzulässig sind.
- Die Festsetzung von Emissionskontingenten oder eine – grobmaschigere – Gliederung von Baugebieten nach Störgrad scheiden für das Mischgebiet und den Schutzzweck dieser Festsetzung aus. Es geht hier um den Schutz (ausnahmsweise) zulässiger schutzwürdiger Nutzungen in einem von erhöhten Verkehrsimmissionen geprägten Teilgebiet. Störungsauslöser ist der Straßenlärm, der vom Bebauungsplan nicht reguliert werden kann.

Aktive und städtebauliche Maßnahmen werden ebenfalls z.T. umgesetzt, z.T. ist dies jedoch nicht möglich:

- Die Umsetzung **aktiver Maßnahmen** an der Schallquelle – dem Straßenlärm – kann nur das Land Berlin vornehmen, indem auf der Johannisthaler Chaussee, einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße, die zulässige Höchstgeschwindigkeit abgesenkt wird oder eine lärmschluckende Fahrbahndecke aufgebracht wird. Zumindest die zweite Maßnahme scheidet oft angesichts hoher Kosten, geringer Wirkungsgrade im Innenstadtbereich und begrenzter Lebensdauer aus. Im Rahmen des Bebauungsplans können jedenfalls beide Maßnahmen nicht festgesetzt werden.
- Auch die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls an der Johannisthaler Chaussee scheidet aus, denn die dafür anfallenden Kosten, der Platzbedarf und die Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke sprechen dagegen.
- Zu den **städtebaulichen Maßnahmen** zählt auch „lärmrobuster Städtebau“. Darunter fallen alle Maßnahmen, die durch städtebauliche Strukturen selbst zur Ausbildung ruhigerer Bereiche beitragen, z.B. bei geschlossener Bebauung. Für das MI1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bis zur östlichen Baugrenze mit Ausrichtung zur Bahntrasse eine

weitgehend geschlossene Bebauung erzeugt. Dennoch reicht dies nicht aus, wenn im Wege der Ausnahme Wohnungen mit Ausrichtung zur Johannisthaler Chaussee beantragt werden.

Da die dargestellten Grundsätze und Maßnahmen z.T. nicht umsetzbar sind, z.T. nicht ausreichen, sind zum Schutz der Wohnnutzung vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen Vorkehrungen notwendig, die für die Nachtzeit (22–6 Uhr) einen ruhigen Schlaf und ebenso für die Tageszeit ruhige Wohn- und Arbeitsbedingungen unter Einhaltung der notwendigen Luftwechsel (Belüftung) gewährleisten. Hierzu werden auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum passiven Schallschutz im MI1 in den Plan aufgenommen, mit der den Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten gefolgt wird. Der Gutachter empfiehlt Festsetzungen zur Anordnung von Aufenthaltsräumen mit ihren Fenstern (Grundrissregelung) bzw. besondere Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung zur Belüftung sowie für den vorderen, besonders stark belasteten Teilbereich den Ausschluss von Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Die Empfehlungen des Gutachtens werden wie folgt in der Festsetzung 12 umgesetzt:

- Mit Satz 1 werden für den vorderen Bereich der Grundstücke im MI1 (Fläche abcfa), in dem der Beurteilungspegel für die Nachtzeit 60 dB(A) überschreitet, Aufenthaltsräume von Wohnungen vollständig ausgeschlossen. Dies betrifft einen Bereich von ca. 12-15 m hinter der Baugrenze bzw. 17-20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. In diesem Bereich können nur Nebenräume von Wohnungen wie z.B. Erschließungsflächen, Bäder oder Abstellräume angeordnet werden, außerdem Außenwohnbereiche unter Beachtung der Schutzvorkehrungen nach textlicher Festsetzung Nr. 13.
- Satz 2: In Wohnungen mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen (d.h. als Schlafräume nutzbar) muss mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern von der Lärmquelle (Johannisthaler Chaussee) abgewandt sein, damit die Fenster nachts geöffnet werden können und ruhiger Schlaf möglich ist. In Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen ist davon auszugehen, dass der Haushalt eine größere Anzahl von Personen umfasst und diese nicht alle in einem Raum schlafen. Daher enthält Satz 2 der Festsetzung die Bestimmung, dass bei größeren Wohnungen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sein muss. Satz 3 der Festsetzung erläutert den Begriff „abgewandt“: Dies bedeutet im vorliegenden Plan eine Ausrichtung nach Süd oder Südost, also abgewandt von der Johannisthaler Chaussee.
- Die Möglichkeit, im MI1 Wohnungen zu errichten, die ausschließlich Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zur Johannisthaler Straße haben (z.B. Ein-Raum-Wohnungen oder nicht durchgesteckte Wohnungen) und bei denen der Schutz der Nachtruhe und gleichzeitig die notwendigen Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch besondere Fensterkonstruktionen (z.B. sog. Hamburger Fenster mit eingebautem Schallschutz oder vorgehängte Schallschutz-Scheiben) oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sichergestellt

werden, wurde im B-Plan nicht eröffnet. Das Teilgebiet MI1 ist für den Nutzungsschwerpunkt „Gewerbe“ bestimmt. Wohnungen sollen hier nur ausnahmsweise zulässig sein, wobei sie dann zumindest über die Möglichkeit der natürlichen Belüftung durch das Öffnen der Fenster verfügen sollen. Darüber hinaus sollen keine weiteren Zulässigkeitsbedingungen in den Plan aufgenommen werden, die dem grundsätzlichen Ziel gesunder Wohnbedingungen tendenziell zuwiderlaufen.

Für Immissionspunkte im Norden des Teilgebiets MI3 und im Süden der Teilgebiete MI2 bis MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tag durch Verkehrslärm. Dort ist lediglich der Gehölzstreifen an der Bahntrasse betroffen, wo keine Gebäude zulässig sind bzw. wo dauerhafter Aufenthalt aufgrund der Erhaltungsbindung nicht möglich ist.

Für den Nachtzeitraum ermittelten die Gutachter, dass der Orientierungswert von 50 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten in den südlichen Teilgebieten mit max. 1,4 dB(A) nur geringfügig überschritten wird, nicht jedoch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Daher wird die textliche Festsetzung 12 nur auf das Teilbaugebiet MI1 bezogen. Festsetzungen zum Lärmschutz für die Teilgebiete MI2 und MI5 erfolgen durch die textliche Festsetzung 14.

Schutz vor Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche im MI1

Textliche Festsetzung 13:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1, innerhalb der Fläche abcfa, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen und von der Johannisthaler Chaussee abgewandten Außenwohnbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die innerhalb der Fläche abcfa zur Johannisthaler Chaussee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die bereits dargestellte Lärmbelastung besonders des straßennahen Bereiches der Grundstücke im Teilgebiet MI1 an der Johannisthaler Chaussee betrifft die Außenwohnbereiche ausnahmsweise zulässiger Wohnungen – also bspw. Terrassen und Balkone – besonders stark, denn die schalldämmende Wirkung der Fassaden kommt beim Aufenthalt im Freien nicht zum Tragen. In Anlehnung an die Regelung der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) soll in Berlin ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) auch in der Bauleitplanung als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung im

Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereichen getroffen werden sollen. Unmittelbar zugeordnet sind diejenigen Außenwohnbereiche, die direkt an die Wohnräume im Gebäude angebaut sind („baulich mit Gebäuden verbunden“), z.B. Balkons, Loggien oder Terrassen direkt an einer Erdgeschosswohnung.

Derjenige Bereich im Teilgebiet MI1, der Verkehrsimmissionen mit einem Beurteilungspegel von gleich oder mehr als 65 dB(A) tags ausgesetzt ist, ist in der Planzeichnung durch die Buchstaben a, b, c und f gekennzeichnet.

Zwar schreibt die Berliner Bauordnung beim Bau von Wohnungen nicht zwingend vor, dass Außenwohnbereiche zu errichten sind. Dennoch ist üblicherweise mit der Errichtung zumindest eines Balkons oder einer Terrasse zu rechnen. Aufenthaltsräume von Wohnungen dürfen gemäß Festsetzung 12 Satz 1 nur bis zur Linie f-c an die Johannisthaler Chaussee heranrücken. Aus Sicht des Schallschutzes ist zu empfehlen, die entsprechenden Außenbereiche nach Süden / Südosten anzulegen. Für den Fall, dass dies nicht möglich sein sollte und nur ein Außenwohnbereich (oder mehrere) im straßennahen Bereich an der Johannisthaler Chaussee (Fläche abcfa) gebaut werden soll, würden die Außenbereiche dann innerhalb des Bereiches mit Verkehrsimmissionen von mehr als 65 dB(A) tags liegen. Daher wird mit der textlichen Festsetzung 13 auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein Mindestmaß an Schallschutz sichergestellt.

Satz 1 der Festsetzung regelt, dass eine Wohnung ohne lärmabgewandten Außenwohnbereich mindestens einen verglasten Vorbau (Glaserker / verglasten Balkon) erhält bzw. mindestens eine verglaste Loggia. Je nach den Details der Verglasung lassen sich Schalldämmwerte zwischen 10 und 20 dB (A) erreichen.

Satz 2 der Festsetzung bezieht sich auf den Fall, dass eine Wohnung mehrere Außenwohnbereiche erhalten sollte: In diesem Fall soll nur ein verglaster (schallgedämmter) Außenwohnbereich erforderlich sein, denn derartige bauliche Vorkehrungen stellen einen Kostenaufwand und Eingriffe in die bauliche Freiheit des Bauherrn dar.

Baulicher Schallschutz vor Verkehrslärm

In den Teilgebieten MI2 bis MI5 werden die Punkte d und e sowie g, h, j, k, m, n, p, q, r und s zeichnerisch festgesetzt (vgl. auch die Abbildung 2 / Isophonen). Die Punkte a, b, c und f wurden bereits für die Festsetzungen 12 und 13 zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung 14:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- **35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
- **35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**

nicht überschritten wird. Von Satz 1 ausgenommen sind bauliche Anlagen innerhalb der Fläche ghjkmnpqrs.

Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche abcdefa die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- **40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert anzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu berechnen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen an einem lärmbelasteten Standort neben der Fortentwicklung von Bestandsnutzungen auch neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht werden sollen. Damit verbundene mögliche Konflikte sind bestmöglich zu vermeiden.

Im MI1 sind Büronutzungen als Teil größerer Gewerbebetriebe zulässig sowie ausnahmsweise Wohnungen, Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen sowie kulturelle und soziale Anlagen. In den anderen Teilbaugebieten des Mischgebietes sind Wohnnutzungen allgemein zulässig, im Wege der Ausnahme aber auch andere schutzwürdige Nutzungen, z.B. Büronutzungen oder soziale Einrichtungen. Daher muss zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile erfolgen, damit ausreichend niedrige Innenpegel gewährleistet werden, die eine ungestörte Kommunikation oder ruhiges Arbeiten am Tag und – bei Wohnungen und Beherbergungsbetrieben – einen ruhigen Nachtschlaf ermöglichen.

Die Grundstücke in sämtlichen Teilgebieten des Mischgebiets mit Ausnahme einer inselartigen Fläche sowie die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf liegen innerhalb der maßgeblichen

Beurteilungspegelbereiche mit einer Lärmbelastung durch Verkehrslärm von mehr als 58 dB(A). Die Bereiche sind in der Abbildung 1 (Bereiche der Beurteilungspegel, Karte aus dem Schallgutachten) grün (<58 dB(A), orange (≥ 58 dB(A) und rot (≥ 63 dB(A)) gekennzeichnet und in der Abbildung 2 (Isophonen) durch Punkte und Buchstaben nachvollzogen.

Der Gutachter schlug vor, für schutzwürdige Nutzungen (Büro, Wohnen, sonstige Schlaf- räume, Kinderbetreuungsräume u.v.m.) in sämtlichen Baugebieten einschließlich der Gemein- bedarfsfläche vorzuschreiben, dass durch Schalldämmung der Außenbauteile ruhige Innen- räume sicherzustellen sind. In seinem Vorschlag differenzierte der Gutachter zwischen

- dem mit **mehr als 63 dB(A) tagsüber** belasteten Bereich an der Johannisthaler Chaussee (in Abbildung 1 rot), in dem Büronutzungen u.ä. zum Sicherstellen gesunder Arbeitsver- hältnisse zu schützen seien, sowie
- dem Bereich, für den mit einer Belastung von **mehr als 58 dB(A) tagsüber** zu rechnen ist und in dem Wohnungen zu schützen seien (umfasst in der Abbildung 1 den roten sowie den orangefarbenen Bereich).

Dem folgt die textliche Festsetzung 14, die auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Plan aufgenommen wird. Gemäß Satz 1 sollen in allen Teilbaugebieten des Mischgebietes (vorbehaltlich des Satzes 2) sowie in der Gemeinbedarfsfläche für die Kita durch die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile von Fassaden folgende Beurtei- lungspegel in den Innenräumen nicht überschritten werden:

- 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen.

Mit Satz 2 wird der inselartige Bereich, in dem der Beurteilungspegel **tagsüber unter 58 dB(A)** liegt (Fläche ghjkmnpqrs, in Abbildung 1 grün), von der Anwendung der Festsetzung aus Satz 1 ausgenommen; durch die niedrigeren Beurteilungspegel ist eine zusätzliche Schall- dämmung, die über den aktuellen bautechnischen Standard insbesondere aufgrund der Re- gelungen zur Wärmedämmung hinausgeht, nicht erforderlich. Im Bereich zwischen den Punk- ten k und m folgt die Punktsetzung nicht genau der Kurve der Isophone, vielmehr werden einige Punktsetzungen im Sinne einer Vereinfachung der Zeichnung ausgelassen, da die Kurve in diesem Bereich die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie Bereiche der Bauge- biete außerhalb der Baugrenzen durchquert. Zur Umsetzung des Schutzgedankens der Fest- setzung kommt es allein darauf an, dass die Linie der festgesetzten Punkte die überbaubaren Bereiche der Baugebiete umfasst, für die Satz 2 gelten soll. Das ist der Fall.

Die Festsetzung des Satzes 1 soll auch für Unterrichtsräume und Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten gelten, da für diese Nutzungen aus Sicht des Plangebers ein dem Woh- nen vergleichbares Schutzmaß gesichert werden soll.

Gemäß Satz 3 sollen innerhalb der Fläche abcdefa durch die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile von Fassaden folgende Beurteilungspegel in den Innenräumen nicht überschritten werden:

- 40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen.

Durch Satz 3, dessen Geltung für die Fläche abcdefa denjenigen Teil des MI1 erfasst, der mit **mehr als 63 dB(A) tagsüber** belastet ist und innerhalb der Baugrenzen liegt, wird der Empfehlung des Gutachters zum Schutz von Büroräumen gefolgt. Außerhalb dieses Bereichs sind keine schalldämmenden Bauweisen für Büronutzungen erforderlich.

Die festgesetzten Zielwerte für die Beurteilungspegel in den Aufenthaltsräumen leiten sich (abgesehen von den Empfehlungen des Schallgutachters) aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab.

Die Festsetzung legt somit nicht die konkreten Schalldämm-Maße fest, da die entsprechenden Dämmmaße zu sehr von der jeweiligen Lage und Höhe der schutzbedürftigen Räume, von ihren Grundrissen und Außenflächen (z.B. Fensteranteil), aber auch von der beabsichtigten Nutzung abhängen. Insofern ist das notwendige Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile indirekt über die Benennung des Schutzziels, nämlich der zu erzielenden Innenpegel in Abhängigkeit von der Raumnutzung, angegeben (Sätze 1 und 2).

Die Festsetzung ist vollziehbar, denn sie ermöglicht es den Bauverantwortlichen, für jeden Aufenthaltsraum mit einer bestimmten schutzwürdigen Nutzung eindeutig zu bestimmen, welche Schalldämmung die Außenbauteile einschließlich der Fenster aufweisen müssen, um das Schutzziel zu erreichen. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung und der hieraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden, die gemäß dem Schallschutzgutachten 58 dB(A) tags bzw. 63 dB(A) überschreiten, müssen zum Erreichen der angestrebten Innenpegel schalldämmende Bauweisen zur Anwendung kommen, mit denen sich Schallpegeldifferenzen von 23 bis über 30 dB(A) – je nach Lage des konkreten Bauvorhabens – erreichen lassen.

Mit den Sätzen 4 bis 6 stellt die textliche Festsetzung klar, wie im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Berechnung der Schalldämm-Maße und der Beurteilungspegel zu erfolgen hat:

- Die 24. BImSchV (Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume) gilt im Grundsatz nur in Verbindung mit der 16. BImSchV (Immissionsgrenzwerte, Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrslärmes), d.h. nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Durch die ausdrückliche Aufnahme eines Verweises in die Festsetzung ist diese ohne Zugrundelegung weiterer DIN- oder VDI-Normen vollziehbar, denn in der Anlage zur 24. BImSchV sind Formeln zur Berechnung der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der Nutzung eines Raumes enthalten.

- Mithilfe eines raumnutzungsabhängigen sog. Korrektursummanden wird das erforderliche Schalldämm-Maß an die jeweilige Raumnutzung angepasst. Tabelle 1 des Anhangs zur 24. BImSchV enthält hierzu verschiedene Werte. Satz 5 der textlichen Festsetzung bestimmt jedoch, dass „für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert anzusetzen“ ist. Dies bedeutet bspw., dass für Wohnräume (Zeile 2) nicht der Korrektursummand der Tabelle 1 von 37 dB anzusetzen ist, sondern ein verminderter Korrektursummand von 32 dB. Bei Anwendung der Berechnungsformel führt dies zu einem um 5 dB höheren notwendigen Schallschutzmaß für die Bauteile bzw. zu einem um 5 dB niedrigeren resultierenden bewerteten Innenraumpegel. Dies gilt entsprechend für Unterrichtsräume und Büros und für andere in der Tabelle aufgeführte Nutzungen.
- In Satz 6 der textlichen Festsetzung wird klarstellend bestimmt, dass die Beurteilungspegel (für die Immissionen durch den Verkehr) für die Nacht ($L_{r,N}$) sowie den Tag ($L_{r,T}$), die Eingangswerte für die Berechnungen nach der Formel in der Anlage zur 24. BImSchV darstellen, nach der 16. BImSchV zu ermitteln sind. Bei der Anwendung der Festsetzung wird der Verkehrslärm als Grundlage der Berechnung somit nicht nach RLS-90 bzw. nach Schall 03 (2012) ermittelt wie das Schallgutachten, sondern nach der 16. BImSchV.
Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 – 24. BImSchV –, die als Rechtsverordnung des Bundes öffentlich zugänglich ist, muss nicht gesondert zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

– Gewerbelärm –

Neben den Emissionen des Verkehrs sind im Plangebiet und in seinem Umfeld gewerbliche Lärmemissionen durch vorhandene und zukünftige Betriebe zu erwarten. Diese sind nach den Vorschriften der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 28.8.1998, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 1.6.2017 (Amtlicher Teil des Bundesanzeigers vom 8.6.2017 B5) zu prüfen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung daher auch auf gewerbliche Schallquellen untersucht. Durch Begehungen und die Auswertung von Unterlagen des Bezirksamtes wurden insgesamt 16 Anlagen (Gewerbebetriebe und eine Tankstelle) erfasst.

Im Rahmen der Untersuchung und der anschließenden Abwägung ist einerseits zu prüfen, ob und wie die Richtwerte der TA Lärm an der geplanten schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden, um die vorhandenen (planungsrechtlich zulässigen) Gewerbebetriebe nicht übermäßig hinsichtlich ihrer Emissionsrechte einzuschränken.

Das Schallschutzgutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in den bereits gegenwärtig faktischen Mischgebieten weitgehend eingehalten werden. Lediglich in einem

nordöstlichen Teilbereich des Teilgebietes MI3 sowie in der nördlichen „Spitze“ des dreieckigen Grundstückes der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich werktags Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 1,5 dB(A), hauptsächlich durch die Werkstatttüre des im Teilgebiet MI1 ansässigen Gewerbebetriebes (vgl. nachstehende Abbildung aus dem Schallschutzgutachten). Daher wird eine Regelung für das Teilgebiet MI3 in den Bebauungsplan aufgenommen, um Lärmkonflikte auszuschließen. Für die Gemeinbedarfsfläche ist keine Festsetzung erforderlich, denn das Gebäude der Kita ist ca. 40 m weiter südlich in einem festgesetzten Baufenster anzuordnen, und die Richtwert-Überschreitung betrifft einen nur 9 m² kleinen Teilbereich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Spiel- und Aufenthaltsbereiche der Kita im Freien sind daher nicht von der Richtwertüberschreitung betroffenen.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschspitzen – gemäß TA Lärm jeweils 30 dB(A) über den Beurteilungspegeln – ergeben sich sowohl tags als auch nachts keine Überschreitungen. Weiterhin war zu prüfen, ob die vorhandenen Betriebe in einem Mischgebiet zulässig wären. Dies konnte bestätigt werden.

– Festsetzungen zum Schallschutz / Gewerbelärm –

Textliche Festsetzung 15:

Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche uvwxu nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die folgende Abbildung zeigt die derzeitige und – bei Aufrechterhalten der ausgeübten Nutzung im MI1 – auch zukünftig zugrunde zu legende Immissionssituation für die Tageszeit.

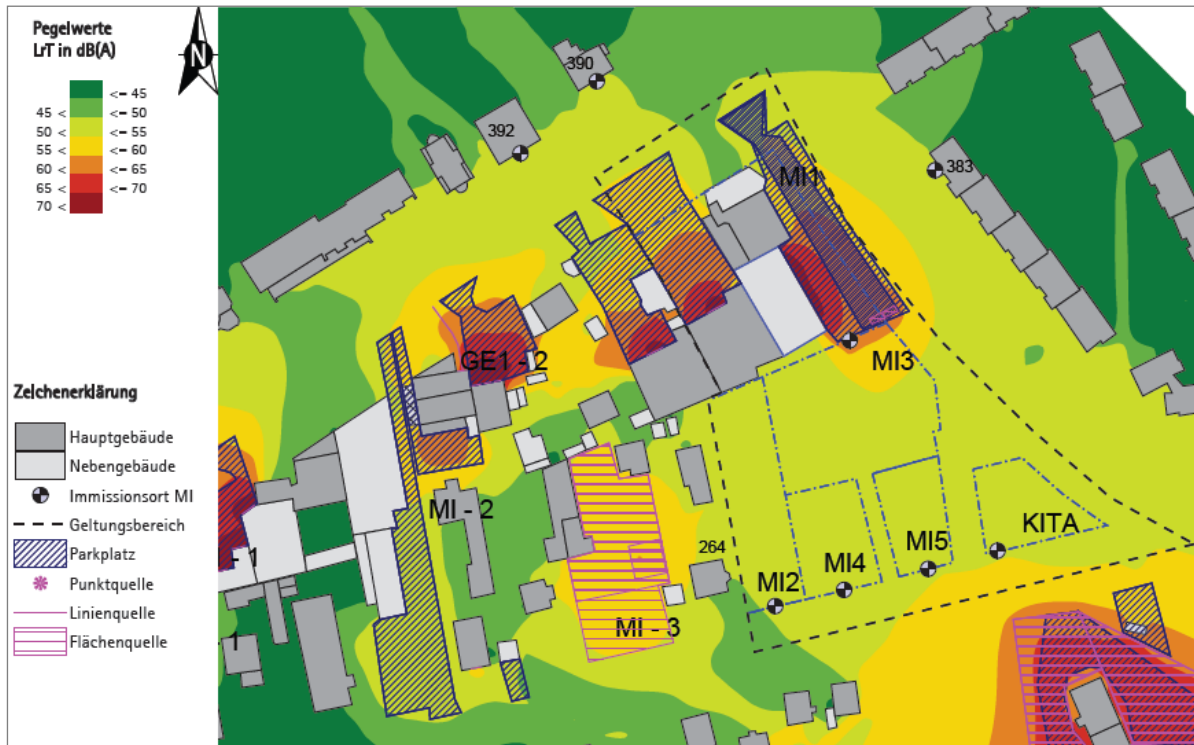


Abbildung 3: Beurteilungspegel nach TA Lärm werktags in 2 m Höhe über Gelände

Quelle: Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-155a in Berlin-Neukölln (Jan. 2019), Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Abb. 4–7, S. 42.

Wie im Gutachten für die maßgeblichen Immissionsorte prognostiziert und in der Abb. 3 für die Tageszeit veranschaulicht ist, ergibt sich für die Teilgebiete **MI2**, **MI4** und **MI5** sowie die Gemeinbedarfsfläche am Wildmeisterdamm keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für die Tagzeit. Das südlich des Wildmeisterdamms gelegene Tiefbauunternehmen mit Lagerplatz ist weit genug entfernt.

Die westlich des Geltungsbereiches liegende Tankstelle (an der Johannisthaler Chaussee) ist die einzige relevante Lärmquelle zur Nachtzeit (Betriebszeiten 5:30 bis 22 Uhr); sie ist jedoch hinreichend weit entfernt bzw. wird durch Bebauung abgeschirmt, so dass schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet nachts nicht gestört werden.

Im **MI3** wird zur Tageszeit der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A) entlang der Grundstücksgrenze im nordöstlichen Grundstücksbereich um bis zu 1,5 dB(A) überschritten. Der Bereich im MI3, innerhalb dessen eine Überschreitung zu erwarten ist, erstreckt sich max. bis zu 4,30 m von der Grenze zum MI1 – in der Abbildung 3 orange dargestellt. Maßgebliche Ursache sind Schallemissionen der nahegelegenen Werkstattore des Kfz-Betriebes im östlichen Teil des MI1, die nicht durch Bebauung vom südlichen Teil des Mischgebietes abgeschirmt werden.

Die Darstellung in Abbildung 3 gilt für die Schallausbreitung in einer Höhe von 2 m (entsprechend dem Erdgeschoss). Die im Schallgutachten ebenfalls berechnete Schallausbreitung in einer Höhe von 5 m über Gelände (entsprechend dem 1. Obergeschoss) und für die Höhe 8 m

über Gelände (entsprechend einem zulässigen Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist) ergibt, dass der Überschreitungsbereich in den höheren Geschossen kleiner wird.

Nach der Messvorschrift der TA Lärm würde sich bei Anordnung (öffnbarer) Fenster von Aufenthaltsräumen für schutzwürdige Nutzungen (Wohnungen) an den nach Norden ausgerichteten Fassaden im betroffenen Bereich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ergeben. Damit hätten die Bewohner dieser Aufenthaltsräume einen Unterlassungsanspruch gegenüber dem Gewerbebetrieb im MI1. Eine solche Einschränkung des Gewerbebetriebs wäre dem Bebauungsplan zuzurechnen, der das Heranrücken der schutzwürdigen Nutzung an die emittierende Nutzung ermöglicht. Da das planerische Konzept für diesen Bebauungsplan jedoch für die südlichen Teilgebiete des Mischgebietes (MI2 bis MI5) den Schwerpunkt „Wohnen“ vorsieht, ohne dass dies zur Verdrängung der vorhandenen, grundsätzlich in Mischgebieten zulässigen Gewerbebetrieben führt, muss der Immissionskonflikt auf der Ebene des Bebauungsplans anderweitig gelöst werden.

Vorrangig zu empfehlen wäre eine Konfliktlösung durch eine geeignete Grundrissausrichtung, welche Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Ausrichtung nach Norden vermeidet oder zumindest öffnbare Fenstern von Aufenthaltsräumen ausschließlich an den lärmabgewandten Fassaden vorsieht. Dennoch wird es Fälle geben, in denen ein Aufenthaltsraum mit Ausrichtung nach Norden gebaut wird, wodurch sich Fenster mit Ausrichtung zu den lärmemittierenden gewerblichen Nutzungen ergeben könnten. Für diesen Fall müssen Wohnnutzungen im betroffenen Bereich auch in ihren nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsräumen vor Schallimmissionen über den Richtwerten der TA Lärm geschützt werden. Zugleich soll die **bestehende gewerbliche Nutzung** im MI1 vor zusätzlichen Auflagen durch eine heranrückende Wohnbebauung geschützt werden.

Der von Schallimmissionen über dem Richtwert betroffene Bereich, der innerhalb der Baugrenzen liegt, ist ein rund 65 m² großer Teilbereich im MI3 südlich der Baugebietsgrenze zum MI1 – in der Planzeichnung gekennzeichnet durch die zeichnerisch festgesetzten Punkte u, v, w, und x.

Soweit innerhalb dieses Überschreitungsbereiches Gebäude mit Fenstern vor Aufenthaltsräumen errichtet werden, sind diese daher gemäß Festsetzung nur als Festverglasung zulässig. Um auch bei Festverglasung die für Aufenthaltsräume notwendigen Luftwechsel sicherzustellen, sind diese Fenster ausschließlich unter Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung zulässig. Hierbei können die verfügbaren Systeme – schallgedämmte Lüftungseinrichtungen direkt an den Fenstern oder zentrale Belüftungsanlagen – zum Einsatz kommen. Denkbar ist auch, dass diese Aufenthaltsräume über ein zweites Fenster belüftet werden, das nicht innerhalb des betroffenen Bereiches liegt.

Soweit außerhalb der betroffenen Fläche Fenster von Aufenthaltsräumen errichtet werden, können diese „öffnbar“ ausgeführt werden. Außerdem können „öffnbare“ Fenster von Nicht-

Aufenthaltsräumen, z.B. Bäder, Abstellräume u. dergl., innerhalb der betroffenen Flächen gebaut werden.

Mit dem letzten Satz der Festsetzung wird bestimmt, dass Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig sind. Dabei ist mit „gleicher Wirkung“ gemeint, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten vermieden wird bzw. nicht mehr festzustellen ist. Hierfür kommen u.a. Fenster nach dem sog. „Schöneberger Modell“ in Betracht, ggf. auch andere architektonische Lösungen. Der Nachweis über die Anforderungen an die alternativen Maßnahmen mit gleicher Wirkung und deren Wirksamkeit ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Neue gewerbliche Nutzungen müssen sich an vorhandenes bzw. in den Teilgebieten MI2 und MI3 zulässiges Wohnen anpassen. Bisher war das Plangebiet als „beschränktes Arbeitsgebiet“ gemäß Baunutzungsplan von 1958 festgesetzt – erheblich störende Gewerbebetriebe waren auch danach nicht zulässig. Durch die zukünftige schwerpunktmäßige Wohnnutzung im südlichen Teil des Plangebiets ergeben sich somit gewisse Schallschutzanforderungen, aber keine unzumutbaren Einschränkungen für (neue) gewerbliche Nutzungen im MI1 oder im angrenzenden B-Plan XIV-155b: Auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich stören. Deren Emissionen können mit vertretbarem Aufwand, z.B. durch die Lage der Baulichkeiten, die Einhausung von Lüftungsanlagen oder eine Mauer, beschränkt werden.

Außenwohnbereiche erfahren hingegen keinen Schutz durch die TA Lärm, die sich ausschließlich auf den Schutz der Gebäude bezieht. Denn gemäß A.1.3 der TA Lärm ist das Gebäude der maßgebliche Immissionsort; zu messen ist 0,5 m vor dem Fenster. In diesem Fall verbleiben jedoch genügend Grundstücksbereiche südlich der lärmbeeinträchtigten Grundstücksbereiche, auf denen ruhige Außenwohnbereiche angelegt werden können. Insbesondere durch die Anordnung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück lässt sich ein Schutz der Außenwohnbereiche umsetzen.

Schutz vor gewerblichem Lärm für das MI1

Die Festsetzung Nr. 15 bezieht sich nicht auf das Teilgebiet MI1, in dem Wohnnutzungen gemäß Festsetzung Nr. 1 nur ausnahmsweise zulässig sind, und es gibt auch keine vergleichbare Festsetzung, die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im MI1 vor gewerblichem Lärm schützt. Eine solche Festsetzung ist auch nicht nötig oder sinnvoll:

- Eine mögliche Betroffenheit durch Gewerbelärm – zum einen aus demselben Baugebiet, zum anderen aus den benachbarten Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b – ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, da zur Erteilung einer Ausnahme gemäß § 67 BauO Bln grundsätzlich ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Grundlage der bauaufsichtlichen Prüfung ist u.a. die beabsichtigte Gliederung des ge-

samen Mischgebietes, aber auch der Anspruch auf Gebietserhaltung seitens der Gewerbetreibenden und somit mögliche Eingriffe in die „Lärmemissionsrechte“ des Nachbarn. Gemäß § 70 BauO Bln sind außerdem die Nachbarn zu beteiligen, wenn durch die Zulassung einer Abweichung bzw. Ausnahme öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einer ausnahmsweisen Genehmigung können dann gemäß § 71 BauO Bln Auflagen zum passiven Schallschutz, zur Grundrissregelung o.ä. beigefügt werden.

- Die beiden Grundstücke im MI1 sind bereits vollständig gewerblich genutzt. Eine Änderung der Nutzung (auch teilweise) in Wohnen ist mittelfristig nicht absehbar. Bei Berücksichtigung des Mischgebietscharakters und der absehbaren Wohnungsbauvorhaben im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Umnutzung wenig wahrscheinlich.
- Bei Bau einer Wohnung im MI1 ist nicht gänzlich vorhersehbar, von welcher Seite die jeweils störenden Lärmquellen kommen: Neben Kfz-Verkehr, der noch den Gewerben auf den Nachbargrundstücken zuzurechnen ist, können verschiedene gewerbliche Nutzungen in verschiedenen Bereichen des Baugebiets oder der Nachbargrundstücke oder in verschiedenen Geschossen Lärm verursachen. So wie die räumlich nicht vorhersehbare Ausrichtung der Störung lässt sich auch die jeweils erforderliche Schutzmaßnahme nicht vorhersagen.

Die Bewältigung von Lärmkonflikten für nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen muss daher der Entscheidung des Einzelfalls überlassen bleiben; Auflagen zur Bewältigung der Konflikte können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren (für lärm erzeugende gewerbliche Anlagen) festgelegt werden mit dem Ziel, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Schutz vor gewerblichem Lärm für die Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE

Für die Kita sind keine weiteren gesonderten Festsetzungen zum Lärmschutz vor Gewerbelärm erforderlich.

Zur Bewertung von Gewerbelärm ist zunächst auf die TA Lärm abzustellen. Diese sieht für „Flächen für den Gemeinbedarf“ keinen Richtwert vor, so dass seitens des Plangebers eine Einordnung vorzunehmen ist. Kitas sind als Anlagen für soziale Zwecke grundsätzlich sowohl in Allgemeinen Wohngebieten als auch in Mischgebieten oder Urbanen Gebieten zulässig.

Das Grundstück für die Gemeinbedarfsfläche war zu einem früheren Planungsstadium zur Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Die Änderung der beabsichtigten Festsetzung in „Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE“ erfolgte 2017 ausschließlich mit dem Ziel, den planerischen Willen des Bezirks deutlich zu formulieren und das Grundstück für den vorgesehenen Zweck planungsrechtlich zu sichern (vgl. Kap. III.3.1.2). Daher wird die Gemeinbedarfsfläche für die Bewertung der Lärmimmissionen weiterhin wie ein Mischgebiet eingeordnet und für die Tagzeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) angesetzt. Für

den Nachtzeitraum ist keine Schutzwürdigkeit anzunehmen, da in Kitas regelmäßig nicht übernachtet wird.

Der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird am maßgeblichen Immissionsort „KITA“ an der südlichen Baugrenze am Wildmeisterdamm eingehalten. Lediglich in der nördlichen „Spitze“ des dreieckigen Grundstückes in der Nähe zum MI1 ist auf einer Fläche von ca. 9 m² mit einer geringen Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 1,5 dB(A) zu rechnen (siehe Abb. 3). Die betroffene Fläche ist mit einer Pflanzbindung zugunsten einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung belegt, so dass weder die im Freien gelegenen Spielbereiche noch das Gebäude (Abstand rd. 40 m) betroffen sind.

Durch Baugrenzen wird für die Gemeinbedarfsfläche vorgegeben, dass das Gebäude im straßennahen Bereich anzuordnen ist; Nebeneffekt dieser Anordnung ist ein gewisser Abschirmungseffekt vor Schalleinwirkungen. Es ergibt sich eine große grüne Freifläche im rückwärtigen Bereich zur Nutzung durch die Kinder mit deutlich niedrigeren Werten als bei freier Schallausbreitung. Die bereits im Bestand stark bewachsene Freifläche stellt hier eine besondere Qualität dar. Die Aufenthaltsräume von Kindertagesstätten, die über eine Freifläche verfügen oder als Einzelgebäude errichtet werden, werden meist gartennah im Erdgeschoss angeordnet. Dort sind Beurteilungspegel unterhalb von 55 dB(A) zu erwarten.

Der Bau einer Kita auf diesem Grundstück innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist somit sinnvoll und vertretbar.

III.3.7 Grünfestsetzungen

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung

In der Planzeichnung wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) mit einer Breite von 5,0 m entlang der nordöstlichen Grenze des Teilgebietes MI3 sowie der Gemeinbedarfsfläche zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend wird die folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen:

Textliche Festsetzung 16:

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung erhalten bleibt. Dies gilt nicht für Arten mit gefährdenden Inhaltsstoffen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Der zeichnerisch festgesetzte Grünstreifen entlang der nordöstlichen Grenzen des MI3 sowie der Gemeinbedarfsfläche ist im Bestand vorhanden und stellt als Teil der linearen Grünstrukturen entlang der Bahntrasse einen wertvollen Baustein im Biotopverbund dar.

Zur landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereichs sowie zur Erhaltung der durch Gehölze und Bäume geprägten Fläche soll eine für den Biotopverbund wertvolle Biotopstruktur entlang der Bahn nachhaltig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert werden.

Ziel ist ein dichter Gehölzbestand, der insbesondere Vögeln und Kleintieren Rückzugsräume und Bruthabitate bieten kann. Daher enthält die Festsetzung die Bestimmung, dass der im Bestand vorhandene Eindruck einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung erhalten bleibt.

Da auf der Gemeinbedarfsfläche ein Kindergarten errichtet und betrieben werden soll und zu erwarten ist, dass auch die Freiflächen im Teilgebiet MI3 von Kindern genutzt werden, soll sich die (Nach-)Pflanz- bzw. Erhaltungsvorschrift nicht auf Pflanzenarten mit gefährdenden Inhaltsstoffen erstrecken. Dies sind Arten,

- die für Kinder attraktive, aber giftige Blüten oder Beeren ausbilden,
- deren Blätter oder Pflanzensäfte Hautreizungen auslösen können,
- deren Blätter oder Pollen allergische Reaktionen der Haut oder der Atemwege auslösen können.

Bei der gärtnerischen Herrichtung der Freiflächen ist dies – ggf. durch Herbeiziehen Fachkundiger – zu beachten. Die Festsetzung dient dazu, Zielkonflikte zwischen naturschutzfachlich wertvollen, für Kinder aber gefährlichen Pflanzen aufzulösen und im Sinne des Kinderschutzes zu entscheiden.

Hinweis: Zur Orientierung, welche Pflanzenarten betroffen sein können, wird auf die Veröffentlichung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen „Wege zum Naturverständnis. Pflanzenverwendung in Kindergärten und kinderfreundlichen Anlagen“, Stand 8.7.2002 verwiesen.

Fläche zum Anpflanzen

In der Planzeichnung wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) mit einer Breite von 2,0 m entlang der östlichen Grenze des Teilgebietes MI1 zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend wird die folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen:

Textliche Festsetzung 17:

Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist zurzeit nicht nennenswert begrünt, sondern dient einem Kfz-Händler bzw. einer Kfz-Werkstatt als Fahrweg bzw. Aufstellfläche für Kfz.

Städtebauliches Ziel ist es, den an der östlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche bereits vorhandenen Pflanzstreifen weiter nach Norden bis an die Johannisthaler Chaussee zu verlängern und so zwischen den gewerblich genutzten Flächen und der Bahntrasse einen durchgängigen Grünstreifen zu sichern, der zur Vernetzung der Biotope im Siedlungsbereich beiträgt. Der Pflanzstreifen im Gewerbegebiet soll eine Breite von 2 m haben. Gleichzeitig tragen die Anpflanzungen zur Eingrünung und Qualifizierung der Siedlungsflächen bei. Ein zusätzlicher Nutzen entsteht dadurch, dass die Pflanzflächen auch als Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser gestaltet werden könnten.

Die Festsetzung ist umzusetzen, sobald für das Grundstück ein genehmigungspflichtiges Vorhaben zur Umnutzung, zum Umbau oder zur Erweiterung beantragt wird. Die festgesetzte Pflanzfläche betrifft 5 % der Grundstücksfläche und ist auf die nicht versiegelbaren, zu begründenden Grundstücksflächen, die sich aus der festgesetzten GRZ von 0,6 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO ergeben, anzurechnen. Die Fläche der Grundstücke Johannisthaler Chaussee 385 (Flurstück 220/2) und Johannisthaler Chaussee 385 (Flurstück 221/2) beträgt insg. 2.773 m². für die Mindestgröße des Pflanzstreifens ergibt sich somit eine Fläche von 143 m².

Nach Anpflanzung des Gehölzstreifens ist dieser aus städtebaulichen Gründen dauerhaft zu erhalten. Daher wird die Verpflichtung zur Erhaltung und zum Nachpflanzen abgegangener – d.h. abgestorbener – Gehölze in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

Textliche Festsetzung 18:

In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen heimischen standortgerechten großkronigen Bäume einzurechnen.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Zur Beibehaltung der Durchgrünung, zur Strukturierung und Einbindung des Mischgebietes sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen im Mischgebiet mit der textlichen Festsetzung Pflanzungen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen – einschließlich der Anrechnung entsprechender im Bestand vorhandener Bäume – auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil heimischer und gebietsprägender Bäume im Geltungsbereich gesichert werden.

Mit der Festsetzung werden Regelungen zur Artauswahl für die Baumpflanzungen getroffen: Zu verwenden sind Bäume 1. oder 2. Ordnung. Dies bezeichnet Wuchsklassen im Hinblick auf die Endgröße ausgewachsener Exemplare. Großkronige Bäume werden auch als „Bäume 1. Ordnung“ bezeichnet, hierzu gehören z.B. Spitz-Ahorn oder Trauben-Eiche. Sie erreichen nach vielen Jahren i.d.R. 15 bis 25 m Höhe; Bäume dieser Größe stellen die eindrucksvollen Exemplare, die im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung bereits vorhanden sind und das Ortsbild prägen. Bäume 2. Ordnung erreichen nach vielen Jahren i.d.R. 5 bis 15 m Höhe; hierzu gehören z.B. Feld-Ahorn oder Eberesche. Nicht erwünscht sind ausgesprochen kleinkronige Bäume („3. Ordnung“), die unter 5 bis ca. 7 m Endhöhe erreichen (z.B. Kugel-Robinien), da sie die erwünschte Prägung des Ortsbildes nicht gewährleisten.

Damit die vorgenommenen Pflanzungen möglichst gut an den Standort angepasst sind und dauerhaft sind, müssen standortgerechte – an den Boden und das Klima angepasste Arten – Verwendung finden. Durch die Pflanzung heimischer Baumarten werden gleichzeitig Habitate für heimische Brutvögel, Insekten und andere Arten geschaffen bzw. erhalten, denn der Beitrag dieser Arten für den Naturhaushalt ist i.d.R. höher als der gebietsfremder Arten. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich die vorgesehenen Anpflanzungen bzw. die Erhaltung der Bäume auch positiv auf den Wasserhaushalt und das örtliche Kleinklima aus. Die Sicherung des Baumbestandes auf den Grundstücken trägt außerdem zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Um den Anwacherfolg und den dauerhaften Bestand der Pflanzungen zu sichern, wird als Mindest-Baumschulqualität festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden sind. Das entspricht einem Stammdurchmesser von knapp 5-6 cm.

Die Zahl der anzupflanzenden – bzw. geeigneten vorhandenen, zu erhaltenden – Bäume lässt sich für die Baugebiete grob abschätzen:

- Teilgebiet MI2 (Größe 1.340 m²): 5 Bäume
- Teilgebiet MI3 (Größe 1.914 m²): 7 Bäume
- Teilgebiet MI4 (Größe 914 m²): 4 Bäume
- Teilgebiet MI5 (Größe 819 m²): 3 Bäume

Dies entspricht insgesamt ca. 19 Großbäumen. Durch den Neuzuschnitt von Grundstücken kann es durch die Festsetzung, dass pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, zu kleinen Abweichungen kommen.

Grundwasseranreicherung

Textliche Festsetzung 19:

In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE ist eine Befestigung von We-

gen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Mit der Festsetzung soll auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erreicht werden, dass in den nicht gewerblich geprägten Teilgebieten des Mischgebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke versickert wird und somit Eingriffe in den Wasserhaushalt gemindert werden. Dieses Ziel kann erreicht werden, wenn der Belag der befestigten Stellplatz- und Wegeflächen versickerungsfähig und luftdurchlässig ist. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Baugebiete sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Regelung ausgenommen.

Im Mischgebiet MI1 soll auf Grund des festzusetzenden höheren Gewerbeanteils sowie der Bestandsnutzung auf eine entsprechende Regelung verzichtet werden, um einer Gefahr von Schadstoffeinträgen z.B. durch Kfz-affine Nutzungen vorzubeugen.

Flächen zur Oberflächenentwässerung sollten in Abhängigkeit von einer konkreten Bebauung und Nutzung verortet werden. Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers stehen vor dem Hintergrund der beabsichtigten GRZ von 0,4 bis 0,6 zuzüglich der zulässigen Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen etc. in ausreichender Größenordnung zur Verfügung.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 20:

In den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

In den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind drei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von höchstens 1,2 zulässig. Es ist daher mit der Errichtung kompakter Baukörper mit Flachdächern zu rechnen.

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Minderung der Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter (insbesondere zur Unterstützung des Regenwasserrückhaltes im Gebiet) soll in den genannten Baugebieten die Hälfte (50 %) der Dachflächen der Hauptgebäude extensiv

begrünt werden. Die andere Hälfte der Dachflächen soll Terrassen, technischen Einrichtungen, Dachlichtern o.ä. zur Verfügung stehen.

Die Aufbauhöhe der Vegetationstragschicht (der „durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus“) soll mindestens 10 cm betragen, damit sich ein nennenswertes Stauvolumen ergibt. Außerdem ist bei höherer Dicke der Vegetationstragschicht ein größeres Artenspektrum bei den verwendeten Stauden und Gräsern möglich.

Die Pflicht soll nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gelten, wie z.B. ein Gartengeräte-schuppen in der Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE. Die Errichtung solch kleiner Baukörper soll nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

Bei Ausnutzung der Grundflächenzahl würden sich auf den Flachdächern in den Mischgebieten MI4 und MI5 und in der Gemeinbedarfsfläche insgesamt ca. 840 m² extensiver Dachbegrünungsflächen ergeben; bei einer Aufbauhöhe von 10 cm ergäben sich ca. 84 m³ Volumen der Vegetationstragschicht. Bei einem Porenvolumen von einem Drittel würden sich somit ca. 28 m³ Stauvolumen in der Vegetationstragschicht für Regenwasser ergeben, ggf. ergänzt durch zusätzliches Porenvolumen einer Dränschicht.

Bei Vollzug der Begrünungsfestsetzung werden Flächen geschaffen, die sich durch Verzögerung des Niederschlagsabflusses, Speicherung im Substrat sowie erhöhte Verdunstung günstig auf den Wasserhaushalt sowie durch entsprechende Abkühlung günstig auf das Kleinklima auswirken. Außerdem werden Lebensräume für Insektenarten der trocken-warm geprägten Lebensräume geschaffen. Im Ergebnis dienen die begrünten Dachflächen damit auch als Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen für die im Plangebiet ansässigen Vogelarten und jagende Fledermäuse.

Die Festsetzung ist den Bauherren zumutbar: Hinsichtlich der Statik ergeben sich bei extensiv begrünten Dächern (im Gegensatz zu intensiv begrünten Dächern mit deutlich höheren Schichtaufbauten) keine wesentlichen Unterschiede zu nichtbegrünten Dächern. Da die zu begrünenden Gebäude sämtlich in Einzelstellung errichtet werden und der Anteil nur bei 50 % liegt, sind bei normen-konformer Bauweise keine Probleme hinsichtlich des Brandschutzes zu erwarten. Auch Feuchteprobleme können bei normen-konformer Bauweise ausgeschlossen werden.

Die Verpflichtung zur Erhaltung der Begrünung wird in die Festsetzung aufgenommen, da an der Dauerhaftigkeit der Dachbegrünung ein städtebaulich begründetes Interesse besteht: Die angestrebten Wirkungen der Begrünung auf den Naturhaushalt soll von Dauer sein.

In den übrigen Teilgebieten wird auf Grund der gewerblich geprägten Bestandssituation (MI1) sowie zu erwartender kleinerer Hausformen (MI2, MI3) von einer Dachbegrünung abgesehen. Den privaten Belangen der Eigentümer sowie den Belangen der Wirtschaft und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander in angemessener Weise Rechnung getragen.

III.3.8 Aufhebung bisherigen Planungsrechts

Textliche Festsetzung 22:

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

Die textliche Festsetzung 22 stellt klar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies sind der Baunutzungsplan und die förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien.

Diese Festsetzungen bzw. baurechtlichen Vorschriften sind nicht mehr erforderlich, da der Bebauungsplan XIV-155a alle zur städtebaulichen Steuerung notwendigen Festsetzungen enthält. Sie sollen daher entfallen.

III.4 Städtebaulicher Vertrag

Für ein Grundstück am Wildmeisterdamm (Teilgebiete MI3 bis MI5) ist seitens eines privaten Bauträgers / Immobilienentwicklers ein Bauvorhaben geplant. Sowohl bei diesem Bauvorhaben auch bei gemeinsamer Betrachtung dieses Bauvorhabens zusammen mit einem zukünftig zulässigen Bauvorhaben im benachbarten Teilgebiet MI2 (insgesamt dann ca. 4.600 m² Bruttogeschossfläche oder 46 Wohneinheiten) wird der Schwellenwert von 5.000 m² Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung nicht erreicht, so dass die Leitlinie zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nicht anzuwenden ist.

Davon unabhängig soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirksamt und dem Grundstücksentwickler der Teilgebiete MI3 bis MI5 des Mischgebietes abgeschlossen werden für bezirkliche Investitionen, die Folge oder Voraussetzung der Planung sind.

Inhalt dieses Vertrags ist ein Kostenzuschuss zu den Erstellungskosten für Plätze in der Kindertagesstätte. Die Bedarfsabschätzung zu Kitaplätzen ergab einen (maßgeblichen) Langzeitbedarf von 3 Plätzen, deren Finanzierung vertraglich gesichert werden soll.

Der Bebauungsplan eröffnet insbesondere auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 262 weiteren Wohnungsneubau, jedoch in deutlich geringerem Umfang. Konkrete Planungsabsichten liegen nicht vor. Daher sind vertragliche Vereinbarungen weder geplant noch erforderlich. Das Grundstück ist zudem bereits mit einem Haus bebaut.

Die Übernahme der Planungskosten durch den Grundstücksentwickler der Teilgebiete MI3 bis MI5 ist bereits durch einen separat abgeschlossenen Vertrag geregelt.

III.5 Abwägung von Stellungnahmen

III.5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf XIV-155 fand in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 6. März 2015 statt. Es wurde eine schriftliche Äußerung abgegeben.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgendem Thema vorgebracht:

In einem Schreiben wurde eine Einbeziehung des Grundstücks Wildmeisterdamm 262 in die geplanten Festsetzungen für die Grundstücke Wildmeisterdamm 252/260 (Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen) angeregt.

Die vorgebrachte Anregung wurde wie folgt berücksichtigt:

- Mit Bezirksamtsbeschluss vom 1. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage Nr. 191/15) wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-155 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b zu teilen.
- Das Grundstück Wildmeisterdamm 262 wurde dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a zugeordnet; innerhalb dieses Geltungsbereiches ist das Grundstück Teil der Mischgebietsfläche mit dem Schwerpunkt Wohnen.

Im Übrigen konnten die Planungsziele im Wesentlichen weiterverfolgt werden.

Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Offenlage floss in die Planung ein und wurde am 1. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage Nr. 191/15) vom Bezirksamt Neukölln beschlossen.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in ihrem damaligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

III.5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-155 wurde in der Zeit vom 10. Februar 2015 bis einschließlich 13. März 2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per E-Mail am 10. Februar 2015 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 21 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, davon haben 13 Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht, die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a von Belang sind:

- der im FNP als übergeordneter Grünzug dargestellte Bereich östlich des Geltungsbereichs ist bezüglich einer öffentlich zugänglichen Verbindung (ggf. räumlich getrennt) zu berücksichtigen,
- die Feinsteuerung des Einzelhandels ist zu beachten, um zentrenschädigende Einzelhandelsagglomerationen (auch kleinflächiger Unternehmen) zu vermeiden,
- hinsichtlich der Luft- und Lärmsituation sollen Gutachten erstellt werden,
- bei der Umsetzung der Planungsziele ist die vollständige oder teilweise Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben,
- der Ausweisung eines Mischgebietes wird kritisch gegenüber gestanden, da mit der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern Nutzungskonflikte mit den ansässigen Gewerbebetrieben begünstigt würden,
- in der textlichen Festsetzung zu Baumpflanzungen sollte das Wort ‚standortgerechter‘ in ‚heimischer‘ ausgetauscht werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führten nach Auswertung und Abwägung zur Beauftragung eines Verkehrsgutachtens, eines Schallschutzgutachtens und einer Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die eingeholten Gutachten führten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a zu folgenden Änderungen der Planzeichnung / der Begründung:

- Ergänzung von Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen,
- Ergänzungen von Festsetzungen zum Lärmschutz,
- Festsetzung von Festverglasung für Aufenthaltsräume in einem 10 m breiten Streifen südlich des gewerblich geprägten Teilgebietes des Mischgebietes, um die bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungen vor Auflagen durch die heranrückende Wohnbebauung zu schützen,
- textliche Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Mischgebiet: Ergänzung der Pflanzfestsetzung um das Wort „heimisch“.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die in ihrem damaligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

III.5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-155a wurde mit E-Mail vom 2. Juli 2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln, angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten. Darüber hinaus wurde das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, über die Planung informiert.

Dabei wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden Themen vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden:

- die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ neben einer Bahnstrecke, auf der theoretisch auch Gefahrgüter transportiert werden dürfen, wird kritisch gesehen,
- da Erkenntnisse nicht vorliegen, sind für die Kita und den Spielplatz im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen,
- es sollte eine fußläufige Verbindung vom Wildmeisterdamm zur Johannisthaler Chaussee – z.B. parallel zur Bahntrasse – realisiert werden,
- es soll ein Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Anlehnung an das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ mit den Grundstückseigentümern vereinbart werden,
- das Schallschutzgutachten sollte unter Berücksichtigung der Verkehrsschätzung zum Prognosehorizont 2030 aktualisiert werden,
- die kurzzeitige akustische Belastung durch eine Zugvorbeifahrt an der geplanten Kita ist bei der Überarbeitung des Schallschutzgutachtens zu untersuchen,
- zur Abschätzung der Auswirkungen der Planung angesichts der prognostizierten Lärmzunahme sollten weitere Immissionsorte an der Johannisthaler Chaussee außerhalb des Plangebietes untersucht werden,
- bei der Begründung der Festsetzungen zu schutzwürdigen Nutzungen am Wildmeisterdamm sowie ggf. notwendiger Schallschutzmaßnahmen ist mit Überschreitung des Orientierungswertes die Prüfkaskade gemäß Berliner Leitfaden Lärmschutz anzuwenden,
- für den nordöstlichen Bereich des Teilgebietes MI3 des Mischgebietes besteht mit einem Beurteilungspegel tagsüber von ca. 63 dB(A) ein Konflikt, der mit der Planung auszuräumen ist,
- die Umnutzung von Gewerbeflächen in Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen sollte an anderer Stelle bzw. bei weiteren Planungen im Bezirk ausgeglichen werden,
- durch die Umwandlung eines beschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet könnten sich Einschränkungen für den Steinmetzbetrieb ergeben, was durch eine entsprechende Planänderung oder Ergänzung zu verhindern sei,

- die 2017 veröffentlichten neuen Umrechnungsfaktoren für die Anwendung der HBS in Berlin sowie aktuelle Verkehrszahlen sind im Rahmen der Gutachten zu verwenden,
- es ist von einer stärkeren Nutzung der Bahnstrecke auszugehen,
- der erforderliche Straßenquerschnitt für eine in der Johannisthaler Chaussee geplanten Straßenbahnstrecke ist freizuhalten,
- die Niederschlagsentwässerung ist durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen; es sind frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und / oder Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen,
- es sollten bereits im B-Plan-Verfahren mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit untersucht werden, z.B. mithilfe eines Entwässerungskonzeptes,
- eine erneute Clusterung des für die Kita vorgesehenen bezirklichen Grundstückes sollte geprüft werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führten nach Auswertung und Abwägung zur Korrektur des in Überarbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens sowie des Schallschutzgutachtens. Außerdem wurde für die Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGSSTÄTTE eine erneute orientierende Bodenuntersuchung (sechs Bohrpunkte) beauftragt. Für den Spielplatz im Mischgebiet MI4 liegt bereits eine Untersuchung vor.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie die eingeholten Gutachten führten zu folgenden Änderungen der Festsetzungen sowie der Planzeichnung und der Begründung:

- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des novellierten Bundesnaturschutzgesetzes sowie hinsichtlich der angegebenen Stammumfänge zu pflanzender Bäume,
- Berichtigung der Begründung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Böden,
- Ergänzung und Überarbeitung der Begründung sowie der Planzeichnung hinsichtlich der Ergebnisse des überarbeiteten Verkehrsgutachtens und des überarbeiteten Schallschutzgutachtens,
- Aufnahme einer Festsetzung zur Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen in den Teilgebieten MI4, MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche,
- Anpassung der Festsetzungen zum Lärmschutz für Wohnnutzungen im Teilgebiet MI3 (Festverglasung vor Aufenthaltsräumen in einem verkleinerten Bereich an der Grenze zum MI1) sowie entsprechende Überarbeitung der Begründung,
- Begründung der Fortführung der Planung auch bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 am Wildmeisterdamm unter Berücksichtigung der Prüfkaskade gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz,
- genauere Darstellung des Wohnungsbaupotenzials im Vergleich zu den Schwellenwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in der Begründung.

Nicht gefolgt wurde folgenden Anregungen:

- Festsetzung von Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung oder zur Versickerung, denn eine Verortung von Regenwasser-Bewirtschaftungsflächen in den Baugebieten kann sinnvoll erst nach Vorlage eines Bebauungskonzeptes erfolgen,
- Erarbeitung eines Fachgutachtens zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. eines Entwässerungskonzeptes, denn der Nachweis für die ordnungsgemäße Entwässerung wurde für zwei Teilgebiete bereits erbracht und die Umsetzung der ordnungsgemäßen Entwässerung ist in ähnlicher Weise in den übrigen Teilgebieten realisierbar, so dass keine Notwendigkeit für ein Fachgutachten besteht,
- Umsetzung eines Fußweges vom Wildmeisterdamm zur Johannisthaler Chaussee im Rahmen dieser Planung, denn dieser könnte im Teilgebiet MI1 nur auf gewerblich genutzten Privatgrundstücken errichtet werden; angesichts der Vielzahl öffentlicher Aufgaben wird mittelfristig keine Möglichkeit zur Realisierung eines solchen Fußwegs gesehen,
- Vereinbarung eines Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen in Anlehnung an das Berliner Modell mit den Grundeigentümern im Plangebiet, denn da einerseits der Schwellenwert für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Bauleitplanung nicht erreicht wird und andererseits im Teilgebiet MI3 durch den Eigentümer die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen ist, werden keine Belegungsrechte bzw. Mietpreisbindungen angestrebt,
- Der Anregung zur Annahme einer stärkeren Nutzung der Bahnstrecke musste nicht mehr explizit gefolgt werden, da eine stärkere Nutzung bereits aus eigener Entscheidung im überarbeiteten Schallschutzgutachten berücksichtigt wurde,
- Die Anregung, die Umnutzung der Gewerbeflächen an anderer Stelle bzw. bei weiteren Planungen auszugleichen, erfolgt im Bezirk bereits dahingehend, dass eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren betrieben wird, die eine Einschränkung von im Gewerbegebiet unerwünschten Nutzungen zum Ziel haben (z.B. großflächiger Einzelhandel).

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

III.5.4 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Da der Bebauungsplanentwurf XIV-155a nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB inhaltlich noch geändert und ergänzt wurde, waren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen einzuholen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt werden, wurde

die Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die berührten Behörden und Ämter beschränkt.

Die Änderungen betreffen die Festsetzungen und Ausführungen zum Immissionsschutz, Kap. III.3.6 Immissionsschutz, IV.1.2 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte / Auswirkungen auf den Menschen. Darüber hinaus erfolgte eine Orientierende Altlastenuntersuchung für die Kita-Fläche. Weiter wurde eine Festsetzung zur Dachbegründung neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Ämter wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit E-Mail / Schreiben vom 15. April 2019 wurden die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C, sowie die Abteilungen Umwelt und Natur, Jugend und Gesundheit, Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Neukölln angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten.

Es liegen Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C, sowie der Abteilung Umwelt und Natur vor. Die Abteilungen Bau- und Wohnungsamt sowie Jugend und Gesundheit haben sich nicht geäußert, es wird davon ausgegangen, dass sie in ihren Belangen nicht betroffen sind.

In der Auswertung und Abwägung wurden auch die eingegangenen Rückäußerungen von sonstigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Das Ergebnis der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

III.5.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. April 2019 bis einschließlich 5. Juni 2019 (Verlängerung der Auslegung aus verfahrenstechnischen Gründen). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5. April 2019 im Amtsblatt von Berlin Nr. 14, Seite 2120. Die Verlängerung der Auslegung wurde am 26. April 2019 im Amtsblatt von Berlin Nr. 17, Seite 2576 bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost sowie über Aushänge am Rathaus über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet zu beteiligen.

In diesem Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. 6 Bürger/Innen nutzten die Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort; Anregungen und / oder Hinweise wurden weder mündlich noch schriftlich geäußert.

Stellungnahme 1 (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben vom 16.05.2019)

Äußerung 1.1

Bereits in unserer Stellungnahme vom 12.03.2018 zum B-Plan XIV-155b haben wir den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kritisiert. Nun liegt dieser erneut in unveränderter Form vor. Wir lehnen diesen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach wie vor aus folgenden Gründen ab.

Die Untersuchungen sind unzureichend und es kommt dadurch möglicherweise zu Fehleinschätzungen (s. Begründung auf S. 64 – Schutzgut Pflanzen – „Für den Geltungsbereich liegt bisher kein Hinweis auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten vor.“). Eine Einschätzung bzw. Bewertung der Biotoptypen allein mittels Umweltatlas ist nicht adäquat, zumal Untersuchungen im Jahr 2018 hätten nachgeholt werden können. Eine Potentialeinschätzung für Flächen des B-Planes XIV-155b zu Biotoptypen im November eines Jahres durchzuführen, also in einer Zeit in der nahezu jegliches Wachstum eingestellt ist, kann nicht ausreichend sein, um nachweisliche Aussagen zum Bestand zu erhalten. Das insgesamt nur 4 bis 5 Flurstücke von ca. 15 bis 25 Flurstücken im Geltungsbereich zweier B-Pläne (XIV-155a und XIV-155b) begangen wurden, ist u. E. nach nicht hinnehmbar.

Abwägung zu 1.1

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von einem spezialisierten Büro durchgeführt. Die Bestandsaufnahme umfasste auch mehrere Begehungen von April bis August (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 12 ff.); mitnichten erfolgte eine Bewertung allein durch Einsichtnahme in den Berliner Umweltatlas. Die Grundstücke im Geltungsbereich XIV-155a, nördlich des Wildmeisterdamms, wurden detailliert untersucht, da sie bislang weitgehend unbebaut sind. Die Grundstücke südlich der Johannisthaler Chaussee und im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155b sind bebaut, z.T. bis zu 90 % versiegelt, bauliche Entwicklungen kurzfristig nicht absehbar. Die Auswahl der Grundstücke erfolgte durch den Fachgutachter. Dies ist rechtskonform, denn die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Artenschutz sind hinreichend untersucht. Grundsätzlich kann natürlich nie ausgeschlossen werden, dass auch eine Neubebauung bereits bebauter Grundstücke erfolgt, dann sollten jedoch, bei Hinweisen auf Artenvorkommen, Untersuchungen im zeitlichen Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben erfolgen.

Seit 2015 hat sich das Untersuchungsgebiet nicht derart verändert, dass eine Neubehung erforderlich wäre.

Äußerung 1.2

Das gilt besonders in Anbetracht dessen, dass lt. Begründung S. 7 f. „Städtebauliche Situation und Bestand... - Südlich des Geltungsbereichs und östlich des Försterwegs ... sich eine baumbestandene Senke (Eichenpfuhl), die als Naturdenkmal geschützt ist.“ befindet.

Bei Vorhandensein eines Gewässers in unmittelbarer Umgebung eines Plangebietes hätten Untersuchungen zu besonders geschützten Amphibien erfolgen müssen, da umliegende Bereiche oft als Sommer- bzw. Winterquartier genutzt werden, auch wenn Straßenverkehrsflächen die Wegeverbindungen durchschneiden. Dergleichen finden sich in dem vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag jedoch keine Untersuchungen. Somit kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass entsprechende Tiere die leerstehenden Grundstücke zur Überwinterung nutzen. Solche Untersuchungen müssen dann im Einzelfall vor Bebauung der einzelnen Grundstücke nachgeholt werden. – (s. dazu auch Begründung S. 116 – „Eingriffe in Natur und Landschaft“).

Abwägung zu 1.2

Die entsprechende Passage in der Begründung ist zutreffend: Das früher Wasser führende Biotop „Eichenpfuhl“ ist jedoch seit den 1970er Jahren ganzjährig trockengefallen, so dass er nicht mehr als Lebensraum für heimische Amphibienarten geeignet ist. Das Vorkommen von Amphibien in diesem Biotop sowie eine Wanderung von Amphibien von dort in das Plangebiet sind damit ausgeschlossen.

Auch in der Berliner Amphibienkartierung 2016 der Stiftung Naturschutz wurde der Eichenpfuhl daher nicht aufgeführt.

Äußerung 1.3

Aus diesen Gründen bezweifeln wir ebenfalls die Aussagen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bezüglich der Reptilien, da diese u. E. nicht ausreichend untersucht wurden. Demzufolge müssen entsprechende Untersuchungen, genau wie solche zu den Amphibien, mittels textlicher Festsetzung vor Bebauung der einzelnen Grundstücke nachgeholt werden.

Abwägung zu 1.3

Die Zauneidechse, die auf Bahndämmen häufig anzutreffen ist, wurde weder bei den Begehungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Plangebiet noch an anderer Stelle im Bereich der Gleisanlage im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren gefunden. Es ist davon auszugehen, dass nicht sämtliche Ansprüche der Art erfüllt werden.

Es gibt keine Hinweise auf andere Reptilienarten. Weitere Untersuchungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich; der Anregung wird nicht gefolgt.

Äußerung 1.4

Wir bemängelten ebenfalls in unserer o. g. Stellungnahme bereits, dass in den Untersuchungen zum Immissionsschutz die Lichtimmissionen, welche von Gewerbeanlagen oftmals bis spät in die Nacht ausgehen, nicht untersucht wurden. Lichtimmissionen haben nicht nur auf die menschliche Gesundheit Einfluss, sondern auch auf Tiere. Speziell Insekten reagieren auf ein bestimmtes Farbspektrum und sammeln sich oftmals um solche Lichtquellen, wobei es zu vermehrtem Insektensterben kommt und weniger Nahrung für größere Tiere, im Besonderen sind dabei Fledermäuse zu nennen, zur Verfügung steht. Diese Insektenfresser passen sich dem Verhalten der Insekten an und es kommt ggf. vermehrt zu Kollisionen, Verletzungen und

auch Tötungen an Lichtquellen. Aber auch die menschliche Gesundheit leidet unter nächtlicher Gewerbebeleuchtung bspw. in Form von Werbeanlagen. Demzufolge sehen wir einen klaren Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Landschaft. Wir halten daher Untersuchungen zu Lichtimmissionen für wichtig und dass die evtl. daraus resultierenden Lösungsfindungen in zukünftige Planungen zur Bebauung, Nachverdichtung sowie Umnutzungen aufgenommen werden.

In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Gebietes darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z.B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6, bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbeleuchtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit, bspw. der Anwohner, kommen. Dort finden sich u. a. auch eine Liste voll abgeschirmter Leuchten sowie Empfehlungen für Bauherren.

Abwägung zu 1.4

Das Plangebiet befindet sich im bebauten / städtischen Bereich, der bereits durch vorhandene Beleuchtung geprägt ist, nicht in der freien Landschaft. Beleuchtung ist im Plangebiet sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen u.a. deshalb erforderlich, um die sichere Benutzbarkeit der Grundstücke und Gebäude auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sicherzustellen. Über das in einem Mischgebiet übliche Maß hinaus sind dabei keine erheblichen Lichtimmissionen zu erwarten. Leuchtwerbung mit Wirkung auf den für das Wohnen vorgesehenen Bereich ist kaum zu erwarten, da solche Leuchtwerbung i.d.R. an frequentierten Straßen, die bereits durch die Straßenbeleuchtung und den Fahrzeugverkehr erhellt sind, errichtet wird.

Eine besonders erhebliche Gefährdung der Insektenfauna oder der menschlichen Gesundheit durch zukünftige Beleuchtung im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus gibt es keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung bei Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ermöglichen.

Äußerung 1.5

Leider werden in diesem B-Plan nicht die vorhandenen geschützten Bäume wie in XIV-155a, bis auf einen Randstreifen entlang der Bahnlinie, gesichert, sondern es werden von vornherein Nachpflanzungen festgelegt. Allerdings ist die Festsetzung der Bepflanzung mit großkronigen, heimischen standortgerechten Bäumen begrüßenswert.

Abwägung zu 1.5

Abgesehen vom Grünstreifen am Bahndamm sind ausreichend starke Bäume bereits nach Baumschutzverordnung geschützt. Ein standardmäßiger „doppelter Schutz“ auch durch Bauleitplanung ist nicht vorgesehen. Bei diesem Plangebiet würde eine Erhaltungsfestsetzung zu den vorhandenen Bäumen zu erheblichen Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke führen. Dies ist nicht beabsichtigt.

Äußerung 1.6

Wir begrüßen, dass die Grünstruktur entlang der Bahntrasse durch Festsetzung von Flächen zur Erhaltungs- bzw. Pflanzbindung gesichert werden soll. Diese Sicherung stellt eine Aufwertung der Wanderkorridore für den Biotopverbund, welcher entlang von Bahnstrecken besonders ausgeprägt ist, dar.

Die Realisierung dieser Flächen als Grünzug (öffentliche Zuwegung, Fuß- und Radweg) sehen wir dagegen als nicht sinnvoll an, da bereits div. Wegeverbindungen in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind bzw. durch zukünftige Neubebauungen entstehen werden.

Abwägung zu 1.6

Eine öffentliche Zuwegung entlang des Bahndamms ist im Rahmen dieses Planverfahrens nicht beabsichtigt. Der Bahndamm selbst liegt außerhalb des Plangebiets und ist somit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Keine Abwägung erforderlich.

Äußerung 1.7

Wir begrüßen ebenfalls, dass zumindest in den Flächen MI4 und MI5 sowie für den Bau der Kindertagesstätte Dachbegrünungen festgesetzt werden (Begründung S. 36 f. + S. 100 f.). Zur Erreichung klimatisch wirksamer Freiräume, so sie nicht lt. LaPro-Ziel erhalten werden können, bietet es sich zudem an, Fassadenbegrünungen festzusetzen. Diese leisten neben den Dachbegrünungen vor allem einen großen Beitrag zur Verbesserung der gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie der Senkung der Umgebungstemperaturen besonders in tropischen Sommernächten. Gute Beispiele sind u.a. mitten in Berlin zu finden. Beispiele, wie z.B. eine vertikal bepflanzte Häuserwand in der Glogauer Str. 9, aber auch die Stadt München zeigen die ökologischen und ökonomischen Gewinne. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Landschaftsbildes. In diesem Zusammenhang empfehlen wir auch die Broschüre Berliner Unternehmen fördern Biologische Vielfalt. Bei allen guten Ideen sollte die Festsetzung fachgerechter Pflege und Wartung solcher Flächen nicht vernachlässigt werden.

Abwägung zu 1.7

Fassadenbegrünung ist in der Regel eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB. Sie kann auch aus gestalterischen Gründen erfolgen. Diese Anwendungsfälle liegen hier nicht vor. Auf eine verpflichtende Festsetzung soll daher verzichtet werden, da sie gleichzeitig eine starke Einschränkung der Baufreiheit der Eigentümer bedeuten würde.

Darüber hinaus ist ein sommerlicher Aufheizungseffekt wie in der Innenstadt angesichts der räumlichen Lage und der Durchgrünung des Plangebietes und seiner Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Äußerung 1.8

Wir bedauern es ebenfalls, dass der Versiegelungsgrad in den Mischgebieten MI2, MI4 und MI5 von 0,4 auf 0,5 festgelegt wurde, obwohl dort überwiegend Wohnbebauung geplant ist. Das verändert bei Neubebauung den vorhandenen offenen Wohncharakter einer Obstbaumsiedlung mit den LaPro-Zielen: *„Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Überhangsbereich zu Landschaftsräumen“* sowie *„Erhaltung von gebietstypischen Vegetationsbeständen“*.

Abwägung zu 1.8

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (nicht: Versiegelung) von 0,5 in den Teilgebieten MI2, MI4 und MI5 des Mischgebietes entspricht den Zielen der Planung, wonach eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden soll – bei einem immer noch erheblichen Grünanteil. Dies geschieht, um in der wachsenden Stadt Berlin dort Wohnraum zu schaffen, wo Infrastruktur bereits vorhanden ist. Mit der Festsetzung wird somit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Zu beachten ist außerdem, dass nach dem bisher geltenden Planungsrecht (Baunutzungsplan) eine Versiegelung von 100 % zulässig wäre. Die vorgesehene Festsetzung führt daher tatsächlich zu einer Einschränkung der zulässigen Versiegelung der noch nicht bebauten oder untergenutzten Teilgebiete.

Äußerung 1.9

In Anbetracht des hohen Versiegelungsgrades auf den Gewerbeflächen (0,9) sollten in zukünftige Planungen sowie für die Bestandsanlagen bei einer Herabsetzung der Versiegelung (von 1,0 auf 0,9 in GE 1) Überlegungen zur dezentralen Regenwasserversickerung, z.B. von Dächern und Stellplätzen in bspw. Rigolen, wie sie im WISTA-Gelände in Adlershof z.T. umgesetzt wurden, herangezogen werden.

Abwägung zu 1.9

Dieser Absatz der Stellungnahme bezieht sich möglicherweise auf den benachbarten B-Plan XIV-155b, in dem GE-Flächen festgesetzt wurden. In diesem B-Plan werden nur MI-Flächen festgesetzt sowie eine Gemeinbedarfsfläche. MI1 ist die vorrangig für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Teilfläche, die im Bestand vollständig versiegelt ist.

Die Niederschlagsentwässerung ist für die gewerblich genutzten, vollständig versiegelten Teilflächen des Mischgebietes bereits geklärt. Weitere Planungen dazu auf der Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich, da eine Änderung der Bebauung mittelfristig nicht absehbar ist. Ob bei einer zukünftigen Neubebauung Rigolen ratsam sind, muss im Rahmen der zukünftigen Bauausführungsplanung erörtert werden.

Festsetzungen dazu sind in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich. Für die Flächen des MI3 bis MI5 wurde die Regenentwässerung auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes bereits mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt.

Äußerung 1.10

Der Verzicht auf großflächig verglaste und / oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Vogelschlag ist in Zeiten des immensen Artenrückgangs, inzwischen sogar auch der verbreiteteren Arten, nicht mehr zu vernachlässigen und sollte bei Neubauten mit ggf. viel Glas in der Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen daher die Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2012.

Abwägung zu 1.10

Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. In § 9 Abs. 1 BauGB sind keine Maßnahmen vorgesehen, die im Besonderen der Vermeidung von Vogelschlag an Glas dienen. Eine entsprechende Sicherung von Maßnahmen kann nur in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen. Ein städtebaulicher Vertrag existiert nur für die Flächen MI3 bis MI5. Auf diesen Flächen ist Wohnungsbau vorgesehen. Die in den Wohnungen häufig angebrachten Vorhänge, Lamellen o.ä. unterbrechen ebenfalls die Durchsicht und verringern die Spiegelung und dienen damit auch dem Vogelschutz. Weitergehende Regelungen würden zu erheblichen Einschränkungen der Baufreiheit der Grundstückseigentümer führen. Die Notwendigkeit einer derartigen Regelung wird zudem nicht gesehen, denn großflächige Verglasungen sind einerseits eine besonders teure Form des Bauens, die im Wohnungsbau deutlich seltener als die Massivbauweise zur Ausführung kommt. Die Gewerbebauten südlich der Johannisthaler Chaussee sind bereits im Bestand vorhanden.

Unabhängig davon müssen sich Architekten und Ingenieure bei der Errichtung von Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik und allen gängigen und notwendigen Regelungen des Bauens richten. Dies beinhaltet neben den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern sowie Vorgaben des nachhaltigen und umweltgerechten Bauens unter anderem auch bundeslandspezifische Richtlinien und Leitfäden (Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“).

Zum anderen ist das Thema Vogelschlag im Glasbau bereits bekannt, so dass i.d.R. ohnehin entsprechende Vorkehrungen (Oberflächenmarkierungen mittels Folien etc.), insbesondere auch bei öffentlichen Gebäuden, getroffen werden.

Stellungnahme 2 (Bürger 1, Schreiben vom 06.06.2019)

Äußerung 2.1

Für eine stärkere Berücksichtigung der Belange einer Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn - egal in welcher Eigentümersituation!

In Ihrer Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-155a wird unter der Überschrift - Verkehrslärm Schiene - festgestellt:

„Zurzeit fahren auf der Bahnstrecke der NME (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn) aber lediglich tagsüber Güterzüge (zwei bis drei Züge bzw. 8-12 Fahrten pro Woche). Es findet kein Nachtverkehr statt. Bis 2025 ist, nach Aussage des Betreibers, voraussichtlich mit der Einstellung des Zugverkehrs zu rechnen.“

Dies passt nicht zur derzeit geführten Diskussion einer notwendigen Verkehrswende durch u.a. Verlagerung des Verkehrs auf den Schienenverkehr. Aufgrund der abzusehenden Intensivierung in der Umsetzung (und Notwendigkeit) muss davon ausgegangen werden, dass die NME-Strecke in Zukunft größere Bedeutung erlangen wird - entweder als Güterverkehrsstrecke, als Regionalbahnstrecke oder Stadtbahn / Straßenbahnstrecke.

Abwägung zu 2.1

Die Anregung ist berücksichtigt. Die zitierten Äußerungen beschreiben die Lage im Bestand. Die Trasse wird durch den Bebauungsplan nicht infrage gestellt. Im Bebauungsplan ist eine mögliche Wiederaufnahme des Personenverkehrs und eine Intensivierung des Güterverkehrs auf der Trasse berücksichtigt.

Nach derzeitiger Einschätzung ist mit der Einstellung des Betriebs auf der Industriebahntrasse der NME auch dann zu rechnen, wenn zukünftig der Umweltverbund (Schienenverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr usw.) eine stärkere Bedeutung erlangt („Verkehrswende“).

Zum Güterverkehr: Auch im Falle einer Verkehrswende wird die Feinverteilung von Gütern in kleineren Mengen mit schienenunabhängigen (möglicherweise CO₂-neutralen) Lieferfahrzeugen erfolgen, da die vorhandene Straßeninfrastruktur eine flexiblere Belieferung ermöglicht. Industriebahnen können weiterhin Bedeutung bei Massengütern für Industriebetriebe haben. Bei der NME gibt es zurzeit nur einen Abnehmer, so dass der Fortbestand der Strecke fraglich ist. Die Strecke verläuft in Rudow und Buckow hauptsächlich durch Stadtgebiete, welche durch Wohngebiete dominiert sind und in denen auch zukünftig nicht mehr mit der Ansiedlung von Industriebetrieben zu rechnen ist.

Zum Personenverkehr: Die U-Bahnlinie U7 ist 400 m entfernt. Eine weitere Trasse in der Kategorie S-Bahn / Regionalbahn / U-Bahn ist daher auf der parallel verlaufenden NME-Trasse nicht sinnvoll. Auch für eine Straßenbahntrasse käme eher die Johannisthaler Straße (z.B. zur Netzbildung) oder der parallel verlaufende Kölner Damm in Frage, da die Ziele der ÖPNV-Kunden z.B. Geschäfte, Büros, Wohnungen – dort angesiedelt sind und vorrangig über diese übergeordneten Straßen zu erreichen sind. Das entspricht auch den bisherigen Überlegungen im ÖPNV-Bedarfsplan, der eine Verlängerung der Tramtrasse aus Treptow-Köpenick über die Johannisthaler Chaussee und Lipschitzallee vorsieht.

Äußerung 2.2

Deshalb sollte in korrigierter Form:

- vom Erhalt der Strecke ausgegangen werden
- ein zweigleisiger Ausbau möglich bleiben
- die potentielle Einführung eines Personenverkehrs mit bis zu 4 Zügen bzw. 12 Straßenbahnen pro Stunde (30 bzw. 10 min-Takt) berücksichtigt werden
- von einem steigenden bzw. nennenswerten Verkehrs- und Lärmpotential ausgegangen werden!

Abwägung zu 2.2

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Im Bebauungsplan und dem begleitenden Gutachten wurden für den Prognosefall vier Zugfahrten im Güterverkehr und 10 Zugfahrten für den Personenverkehr (davon 2 Nachtfahrten) am Tag berücksichtigt. Damit ist auch eine Intensivierung des Betriebs auf der Trasse mit den Festsetzungen bzw. Nutzungen des Bebauungsplans (Mischgebiet, Gemeinbedarfsfläche) vereinbar. Der Plangeber muss in die Abwägung den Fall einstellen, mit dem mit einiger Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist. Das ist erfolgt. Nicht eingestellt wurde eine unwahrscheinliche Ausweitung des Güter- und Personenverkehrs im gewünschten Umfang (30 bzw. 10 min-Takt). Zum geplanten Trassen-Ausbau für den ÖPNV siehe Abwägung zu 2.1.

Sollte die Strecke wider Erwarten zweigleisig ausgebaut werden, ist im Rahmen eines notwendigen Planfeststellungsverfahrens der Lärmschutz im Hinblick auf das dann beabsichtigte Verkehrsmittel (Straßenbahn, S-Bahn, Zug) zu bewältigen.

Äußerung 2.3

Andere Darstellungen können seitens Investoren zu Beschwerden aufgrund Falschdarstellung führen und / oder zum Verbauen dieses Verkehrsweges führen.

Ja, davon steht in derzeitigen Entwicklungsplänen wenig drin, aber Stadtplanung heißt auch, bestehende Potentiale zu sichern!!

Auf die Friday-for-Future Bewegung, aktuelle Wählerwanderungen in der Europawahl, endlose Folge von Temperatur-Rekorden, anhängigen EU Strafverfahren wg. Verstoß gegen Klimavorgaben und dem Berlinplan zur CO2 Reduzierung / Neutralität bis in die Jahrhundertmitte sei der Vollständigkeit halber hingewiesen.

Einige Modewellen mögen sich ändern, die Hintergründe bleiben uns wohl länger erhalten... Wie wollen wir darauf reagieren können!?

Abwägung zu 2.3

Die Hinweise auf aktuelle politische Ereignisse werden zur Kenntnis genommen. Für die Trasse erfolgen jedoch durch den Bebauungsplan keinerlei Regelungen oder gar Einschränkungen: Der Bebauungsplan „verbaut“ die Trasse nicht, denn sie liegt außerhalb des Plangebietes, und es werden keine Regelungen zur Trasse selbst getroffen. Insofern werden auch keine Potenziale berührt. Lediglich die Immissionen aufgrund des Zugbetriebs waren zu berücksichtigen. Dies ist geschehen, der Bebauungsplan berücksichtigt hierbei auch eine mögliche Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Trasse.

Das zweistufige Beteiligungsverfahren bot auch Investoren bzw. ihren vertretenden Institutionen (z.B. der IHK) die Möglichkeit, sich zu äußern. Es sind von dieser Seite keine Äußerungen diesbezüglich eingegangen.

Aus den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Änderungen der Planung. Der Begründungstext wurde fortgeschrieben.

III.5.6 Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 2. Juli 2019 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-155a gemäß § 6 Abs. 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 30. August 2019 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, mit, dass der Bebauungsplan, wegen einzelner zu beanstandender Punkte noch nicht festgesetzt werden kann (siehe hierzu auch Kap. VII. Anlage 6).

Die Beanstandungen bezogen sich auf Abwägungsdefizite bei der Begründung zur textlichen Festsetzung 3 (.....) und widersprüchliche Aussagen innerhalb der textlichen Festsetzung 12 (...).

Weiter erfolgten Hinweise, die im Sinne der Rechtssicherheit beachtet werden sollten (siehe hierzu Kap. VII. Anlage 6).

Im Ergebnis ergaben sich Änderungen bei den textlichen Festsetzungen 7 und 12, die ein Deckblatt erforderlich machten. Der Begründungstext wurde entsprechend fortgeschrieben.

III.5.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20. bis einschließlich 31. Januar 2020 (angemessen verkürzt). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10. Januar 2020 im Amtsblatt von Berlin Nr. 2, Seite 179. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachungen in den Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost sowie über Aushänge am Rathaus über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Außerdem wurde auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, sich auch im Internet zu beteiligen.

Im Auslegungszeitraum konnten schriftliche Stellungnahmen im Rathaus, per Post, per Email sowie über das Beteiligungsformular im Internet abgegeben werden. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Die Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort wurde nicht genutzt.

Stellungnahme 1 (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben mit Eingang am 29. Januar 2020, datiert auf den 16. Mai 2019)

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. übersandte im Wortlaut und ohne aktuelles Datum ihre Stellungnahme vom 16. Mai 2019 erneut. Neue Gesichtspunkte wurden nicht vorgebracht, die Stellungnahme enthielt auch keine Anregungen / Hinweise zu den zuletzt geänderten Festsetzungen. Für die Abwägung der Stellungnahme siehe daher Kap. III.5.5.

Stellungnahme 2 (Bürger 1, Schreiben vom 17.01.2020)

Äußerung

Ich habe in der Vergangenheit mehrfach der „Senatsverwaltung für Verkehr“, dem „Bundesministerium“ (beiden auf Staatssekretäresebene) und dem „Direktor U-Bahn“ der BVG-Berliner Verkehrsbetriebe die Führung einer – oberirdischen – Großprofil-U-Bahn-Strecke, mit einer U-Haltestelle an der Johannisthaler Chaussee (für letztendlich beschleunigte U-Bahn-Fahrten „BERLIN-TEMPELHOF-BUCKOW-SCHÖNEFELD-BER-Flughafen“!) vorgeschlagen.

Jedwede Bebauung entlang der derzeit von noch schwach bis gar nicht mehr genutzten Gleistrasse der „Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn“ ist demnach soweit von der IST-Gleistrasse abzurücken, dass ein späterer Ausbau auf eine zweigleisige, oberirdische Großprofil-U-Strecke – für auch deutliche häufigere Taktfahrten! – keinesfalls beeinträchtigt werden wird!

Wohnbebauung (Schlafzimmer- und Wohnzimmerseite) zur potenziellen U-Bahn hin ist – unmittelbar – an der Bahnkante zu vermeiden.

P.S. Die genaue Trassenführung plus vorgeschlagene Haltestellenlagen im Bezirk Neukölln (und anderswo) liegen insbesondere der BVG vor / auch die betrieblichen Einpassungen in das U6, U7, U8, U9-Konzept mit deren Südverlängerungen.

Anlage: Handzeichnung der neuen U-Bahn-Strecke

Abwägung

Die U-Bahn ist Teil des Gesamtberliner Schienenverkehrsnetzes. Die Planung liegt bei der Senatsverwaltung und ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin dargelegt.

Für das Gebiet um die Johannisthaler Chaussee ist keine neue U-Bahnstrecke vorgesehen. Mit der U-Bahnlinie 7 erschließt bereits eine U-Bahn-Linie den Ortsteil Buckow; die Haltestelle „Johannisthaler Chaussee“ ist nur 650 m vom Plangebiet entfernt. Zur Ergänzung des U-Bahnnetzes dienen verschiedene Buslinien; die Haltestellen Tischlerzeile und Steinträgerweg bieten Anschluss an die Buslinien 744, M11 und 172.

Auf der Ebene der Gesamtstadt Berlin werden – anstatt der Erweiterung des U-Bahnnetzes – der Abbau des allgemeinen Instandhaltungsrückstands und die Netzerhaltung angestrebt. Die Erweiterung der U-Bahnstrecke würde einen hohen finanziellen Aufwand bedeuten, auch im Vergleich zu anderen öffentlichen Massenverkehrsmitteln, weshalb davon abgesehen wird. Mittel- bis langfristig ist die Neuanlage von Straßenbahnstrecken in Verlängerung der U8 über den Britzer / Buckower Damm und in Verlängerung der Tramlinie 60 über die Johannisthaler Chaussee vorgesehen.

Das vorhandene U-Bahn-Netz mit Ergänzung durch den Busverkehr und langfristig durch die Straßenbahn ist daher als ausreichend zu erachten. Durch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zu denen neben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz auch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) gehören, wurden im Übrigen auch keine Belange vorgebracht, die einen Ausbau des U-Bahn-Netzes beinhalten.

Aus den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Änderungen der Planung. Der Begründungstext wurde fortgeschrieben.

III.5.8 Erneute Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 5. Mai 2020 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-155a gemäß § 6 Abs. 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 16. Juni 2020 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, mit, dass keine Beanstandungen erhoben werden.

Weiter erfolgten Hinweise zur Zitierweise des LEP HR, zu den Rechtsgrundlagen in der textlichen Festsetzung 14, zu den Datierungen auf dem Plan sowie zu einer Ausführung im Begründungstext, die im Sinne der Rechtssicherheit beachtet werden sollten (siehe hierzu Kap. VII. Anlage 8). Die Hinweise wurden entsprechende berücksichtigt.

III.6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Da die Bedeutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkungen erforderlich macht.

Art der Nutzung

Die Änderung der Art der Nutzung von „beschränktem Arbeitsgebiet“ (Baunutzungsplan) in „Mischgebiet“ mit Einschränkungen bei einigen Nutzungen durch die Gliederung des Mischgebietes (textliche Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 5) führt zu Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Grundstücke für die privaten Grundstückseigentümer. Aber auch im „beschränkten Arbeitsgebiet“ waren gewerbliche Betriebe bereits nur ohne Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung zulässig. § 7 Nr. 10 Bauordnung für Berlin – BO 58 – mit den Baugebieten für den Baunutzungsplan lautet:

Im beschränkten Arbeitsgebiet sind zulässig:

- a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;*
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;*
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal*

Zukünftig verringert sich die Bandbreite zulässiger Nutzungen für die einzelnen Grundstücke. In Mischgebieten – auch in gegliederten – sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO); hinzu kommen die Einschränkungen aufgrund der Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Von der Umwandlung der Art der Nutzung in „Mischgebiet“ sind im Bestand keine ansässigen Betriebe oder Wohnhäuser auf den privaten Grundstücken betroffen:

- Die gewerblichen Nutzungen sind bereits im Bestand Gewerbebetriebe, die grundsätzlich mit dem Wohnen vereinbar und damit in einem Mischgebiet zulässig sind, auch wenn von ihnen im Einzelfall Störungen ausgehen.

Das gilt auch für die im Teilgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe: Auf den Grundstücken Johannisthaler Chaussee 391 und 387 werden neben den Kfz-Werkstätten auch Autohäuser betrieben. Da es sich dabei um den Verkauf von Fahrzeugen (Kfz) an den Endverbraucher handelt, sind die Autohäuser als Einzelhandel im Sinne des Bauplanungsrechts einzustufen. Im Hinblick auf die Größe der Einzelhandelsbetriebe stellt sich die Frage nach der Großflächigkeit und damit auch nach der Zulässigkeit der Betriebe im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04) sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Ver-

kaufsfläche von größer 800 m² großflächig. Davon kann z.B. bei dem Autohandel Johannisthaler Chaussee 387 ausgegangen werden: Nach den Bauantragsunterlagen aus den Jahren 1979 und 1989 beläuft sich die Verkaufsfläche im Gebäude auf rund 300 m². Hinzuzurechnen sind jedoch auch die Ausstellungsflächen vor dem Gebäude. Denn: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind und für den Kunden zugänglich sind (Urteil des BVerwG vom 27.4.1990 – 4 C 36.87). Die Abgrenzung welche Nebenflächen des Betriebs dem Autohandel oder dem Werkstattbetrieb zuzurechnen sind, ist aufgrund der nur schwer kontrollierbaren tatsächlichen Nutzungen, nur eingeschränkt möglich. Die Außenflächen beider Betriebe (Kfz-Handel & -Reparatur) belaufen sich zusammen auf rund 1.600 m². Geht man von einer hälftigen Verteilung von 800 m² Außenausstellungsfläche Autohandel zu 800 m² Aufstellfläche Werkstattbetrieb aus, so ergibt sich, dass der Autohandel Johannisthaler Chaussee 387 als großflächig einzustufen ist. Die Verkaufsfläche beläuft sich auf deutlich mehr als 800 m². Die Geschossfläche des Autohandels beläuft sich im Erdgeschoss auf mindestens 600 m², wobei sich zugehörige Büroflächen im 1. OG befinden. Daher wird davon ausgegangen, dass die Geschossfläche um 1.200 m² beträgt. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische und städtebauliche Belange nachteilig auswirken können. Diese Regelvermutung ist aber nach Satz 4 der Vorschrift widerlegbar, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz Überschreitung der 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Die Regelvermutung greift also nicht, wenn die betriebliche oder städtebauliche Situation nicht der entspricht, die dieser Regelvermutung durch den Ordnungsgeber als typisch zugrunde gelegt worden ist. Das ist hier der Fall: Die Besonderheiten, die zur Widerlegung der Regelvermutung bestehen, liegen hier auf der betrieblichen Seite: Die Autohandelbetriebe haben typischerweise wegen der spezifischen Waren einen großen Flächenbedarf und weisen nur ein schmales Warensortiment auf, das keine Bedeutung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich hat. Fazit: Die im Teilgebiet ansässigen Autohändler sind trotz ihrer Großflächigkeit im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig, da es sich um atypische Betriebe handelt. Somit besteht keine Bindung an ein Kern- oder Sondergebiet.

- Aus dem geplanten Ausschluss einiger Nutzungsarten im gewerblich geprägten Mischgebiet MI1 resultieren ebenfalls keine Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen. Die ansässigen Unternehmen sind mischgebietsverträglich.
- Wohnungen können hier ausnahmsweise zugelassen werden.
- Bereits bestehende Wohnnutzungen im südlichen Teil des Mischgebietes waren bislang nur bestandsgeschützt; sie sind zukünftig allgemein zulässig. Die bestehenden Nutzungen sind von den Festsetzungen des Plans nicht nachteilig betroffen. Für die Gebäude in den

Teilgebieten MI3 und MI5 hat der Eigentümer (Bauträger) den Abriss und die Neubebauung angekündigt. Der Eigentümer des Grundstückes Wildmeisterdamm 262 (Teilgebiet MI2) hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dahingehend geäußert, dass sein Grundstück eine Prägung wie die östlich gelegenen Grundstücke aufweise und ebenso wie für die Teilgebiete MI3 bis MI5 als Schwerpunktnutzung das Wohnen festgesetzt werden sollte. Dem wurde entsprochen.

Durch die klare Gliederung und mit der Umgebung abgestimmte neue Bebauungsplanung werden den Eigentümern im südlichen Teil des Mischgebietes grundsätzlich neue Möglichkeiten zur Nutzung ihrer Grundstücke eröffnet.

Von der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf KINDERTAGESSTÄTTE sind andere Grundstücke im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung ebenfalls nicht nachteilig betroffen: Zwar ist insbesondere durch Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte morgens und nachmittags mit zusätzlichem Verkehr zu rechnen, im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde aber ermittelt, dass auch bei Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Kita ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet ist. Auch die aufgrund der Kita neu hinzukommenden Verkehrslärmimmissionen sind als unwesentlich einzustufen, denn sie liegen an den nächstgelegenen Immissionsorten mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm.

Maß der Nutzung

Weitergehende Einschränkungen erfolgen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung durch die Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 2017. Die Bauordnung für Berlin 1958 enthielt noch keine Beschränkungen für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Auch wenn versucht wurde, zumindest die Vorgärten von Bebauung frei zu halten, waren die Grundstücke somit vollständig mit Nebenanlagen überbaubar. Zukünftig soll im gewerblich geprägten MI1 die Überbaubarkeit mit Haupt- und Nebenanlagen auf maximal 90 % und in den durch das Wohnen geprägten Teilgebieten MI2 bis MI5 auf 60 % bis 75 % (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) der Grundstücksfläche beschränkt werden. Im Gegenzug soll gegenüber dem bisherigen Planungsrecht die durch Hauptanlagen überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 auf 0,6 (im MI1 und MI3) bzw. 0,5 (MI2, MI4, MI5) erhöht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den straßennahen Bereichen des Mischgebietes von II (Baunutzungsplan) auf III erhöht.

Die Grundstücke im gewerblich geprägten Teilgebiet MI1 sind im Bestand nahezu vollflächig versiegelt. Im südlichen Teil des Mischgebietes wird auf keinem der Grundstücke der angestrebte Versiegelungsgrad überschritten. Die Überbaubarkeit der Grundstücke sowie die Geschossflächenzahl werden dagegen für alle Baugrundstücke erhöht.

Überbaubare Flächen, Bauweise

Durch die Festsetzung zur Freihaltung der 5 m breiten Vorgartenflächen parallel zum Wildmeisterdamm (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 11) ergeben sich nur geringfügige Einschränkungen für die Grundstücke: Durch die im derzeit anzuwendenden Baunutzungsplan festgesetzten Fluchtlinien ist ein ca. 8 m breiter Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie von Hauptanlagen freizuhalten; Nebenanlagen waren jedoch zulässig. Stellplätze, Müllplätze und Gartenhäuschen sind in den Vorgärten zukünftig nicht mehr zulässig, Hauptanlagen wiederum dürfen dann im Vergleich zu den Fluchtlinien 3 m näher an die Straße heranrücken.

Durch das Aufgeben der Festsetzung der geschlossenen Bauweise erhalten die Bauherren in den Teilbaugebieten MI2 bis MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche zukünftig mehr bauliche Freiheit, allerdings im Rahmen der abstandsrechtlichen Vorschriften der Berliner Bauordnung. Für das Teilbaugebiet MI1 wird mittels abweichender Bauweise eine überwiegend geschlossene Bebauung festgesetzt, die allein entlang der Bahntrasse eine freie Schneise lässt und gegenüber den südlich gelegenen Baugebieten für Abschirmung des Verkehrslärms der Johannisthaler Chaussee sicherstellt. Die für das Teilgebiet MI1 getroffenen Vorgaben über die seitlichen Grenzabstände der Bebauung berücksichtigen die bauliche Bestandssituation im Plangebiet und des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Johannisthaler Chaussee 393); die Regelung leistet einen Beitrag zum Immissionsschutz für die südlich liegenden Mischgebietsteilflächen. Auf dem Grundstück Johannisthaler Chaussee 391 besteht für die südliche Grenzbebauung Bestandschutz (bei einem unbebauten Grundstück wäre das Bauen bis an die Grenze i.V.m. der Berliner Bauordnung nicht mehr zulässig). Eine Einschränkung der Nutzbarkeit oder Vermögensschäden sind nicht zu erkennen.

Die im Flächennutzungsplan auch für den Randbereich dieses Bebauungsplans dargestellte öffentliche Grünverbindung wird in diesem Plan nicht als öffentliche Grünfläche oder Wegeverbindung entlang der Eisenbahntrasse umgesetzt. Dadurch kann der Grundstückseigentümer und Anlieger an der Trasse im MI1 – im Zusammenwirken mit der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung – die derzeitige Nutzung seines Grundstücks weitgehend beibehalten.

Schallschutz und Städtebau

Auch die Zielsetzung in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist als öffentlicher Belang i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen: Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diesem sog. Trennungsgrundsatz wird bei der vorliegenden Planung weitgehend – wenn auch nicht vollständig – Rechnung getragen: Das Mischgebiet wird – dem Bestand entsprechend – so gegliedert, dass lärmunempfindlichere gewerbliche Nutzungen, die

selbst aber durch ein höheres Maß an Emissionen gekennzeichnet sind, an der stark lärmbelasteten Johannisthaler Chaussee angeordnet werden, während die lärmempfindlicheren Wohnnutzungen und die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ am kaum belasteten Wildmeisterdamm – durch die nördliche Bebauung abgeschirmt – angeordnet werden. Der Konflikt der Wohnnutzung mit dem Gewerbelärm vom MI1 lässt sich nicht durch ausreichende Abstände lösen, denn dies würde die Abkehr vom Ziel der Nachverdichtung bedeuten. Gleichzeitig ist auch kein Ausweichen auf andere Flächen möglich, da es das Ziel ist, diese innerstädtischen und z.T. ungenutzten Grundstücke für Wohnbebauung zu nutzen, die vorhandene Nutzungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft zu ergänzen bzw. fortzuführen und so das Areal in das Ortsgefüge einzubinden.

Mit der Festsetzung 14 wird die schalldämmende Ausführung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Lärmimmissionen seitens des Verkehrs für diejenigen Teilbereiche festgesetzt, die von Beurteilungspegeln tags ab 58 dB(A) betroffen sind. Damit werden ruhiges Wohnen und Lernen tagsüber sowie Beurteilungspegel von max. 30 dB(A) nachts für ungestörten Nachtschlaf sichergestellt.

Mit der Festsetzung 15 werden Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichem Lärm zugunsten der Wohnnutzung im Teilgebiet MI3 in den Plan aufgenommen. Dies ist erforderlich, um die derzeit ausgeübte Nutzung im MI1 nicht einzuschränken. Vom Grundstück Johannisthaler Chaussee 387 gehen Geräusche vom dort ansässigen Kfz-Betrieb aus. Die maßgebliche Quelle für gewerblichen Lärm sind die im MI1 vorhandenen Werkstatttore in der Nähe der Grundstücksgrenze. Die Schallschutzfestsetzung (Festverglasung in einem kleinen Bereich) belastet den Gewerbebetrieb nicht. Der Eigentümer des angrenzenden, mit der Lärmschutzfestsetzung belasteten Grundstückes ist mit der Festsetzung einverstanden.

Nach Prüfung der Schallimmissionen seitens des Bahnbetriebs auf die benachbarte Kindertagesstätte werden keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen: Der Gutachter ermittelte für zwei Varianten von Lärmschutzwänden die zu erreichende Lärminderung. Im Ergebnis ist der Aufwand im Verhältnis zu dem geringen Lärminderungspotenzial unverhältnismäßig, vor allem in Anbetracht der nur kurzzeitigen „Vorbeifahr-Pegel“ und der tatsächlichen Anzahl der Züge pro Woche (2-3).

Lichtimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im bebauten / städtischen Bereich, der bereits durch vorhandene Beleuchtung geprägt ist. Beleuchtung ist im Plangebiet sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen u.a. deshalb erforderlich, um die sichere Benutzbarkeit der Grundstücke und Gebäude auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sicherzustellen. Über das in einem Mischgebiet übliche Maß hinaus sind dabei keine erheblichen Lichtimmissionen zu erwarten. Besonders erhebliche Gefährdungen der Insektenfauna oder der menschlichen Gesundheit

durch zukünftige Beleuchtung im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Festsetzungen zur Begrenzung und / oder zu besonderen Anforderungen an die Beleuchtung sollen daher nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Wasserhaushalt

Aus dem Berliner Wassergesetz ergibt sich bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ein grundsätzliches Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 BWG). Der Abfluss von den Grundstücken ist auf dasjenige Maß zu begrenzen, das auch ohne Versiegelung auftreten würde. Daher ist im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob Festsetzungen zur Behandlung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge erforderlich sind oder ob dies der späteren Vorhabenplanung überlassen bleiben kann.

Bei diesem Bebauungsplan ist die Erstellung eines eigenen Regenwasserkonzeptes aus den folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Die festgesetzte GRZ für den südlichen Teil des Mischgebietes sowie die Gemeinbedarfsfläche (d.h. der neu zu bebauende bzw. nachzuverdichtende Teil des Plangebietes) beträgt 0,4 bis 0,5 (maximale Versiegelung von 60 bis 75 % der Grundstücke), so dass sich auch ohne spezifische Flächenfestsetzung im B-Plan genügend Flächen für die Versickerung finden.
- Es gibt keine Hinweise auf Altlasten: im Rahmen zweier Bodenuntersuchungen (2016 und 2018) wurden die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen bei sämtlichen Proben eingehalten.
- Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 15 und 20 m (Umweltatlas 2009).
- Die Versickerungsfähigkeit ist noch ausreichend: Nach dem Umweltatlas Berlin (Ausgaben 2010 und 2012) beträgt die Wasserdurchlässigkeit $K_f > 300$ cm/d, langjähriger Mittelwert der jährlichen Versickerungsrate (ohne Berücksichtigung der versiegelten Flächen) liegt bei > 150 - 200 mm/a. Das detaillierte Bodengutachten von 2016 ergab in Teilbereichen schwach bindige bis bindige Böden mit entsprechend niedrigeren K_f -Werten. Dies erhöht den Aufwand für eine Versickerung – z.B. durch das Erfordernis entsprechend größerer Rigolen – schließt eine Niederschlagsversickerung jedoch nicht grundsätzlich aus.
- Die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone beträgt 25-50 Jahre, was zu einer sehr geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers führt (Umweltatlas 2003).
- Das Plangebiet liegt ca. 1.800 m entfernt von der Zone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal / Altglienicke.

Für den Anschluss der Grundstücke an die Regenwasserkanalisation und ggf. eine Beschränkung der Einleitung von Niederschlagswasser sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB) verantwortlich.

Für die Teilgebiete MI4 und MI5 sowie die privaten Verkehrsflächen wurde durch ein Gutachterbüro der Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 erbracht. Dabei wurde gemäß Vorgabe der BWB ein gedrosselter Regenwasserabfluss von 4 Liter/s zugrunde gelegt und ein erforderliches Rückhaltevolumen von 19 m³ ermittelt. Dieses lässt sich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unterbringen. Für die ca. 0,4 ha große Fläche ist die Vorgabe der BReWa-BE von 10 l/ (s*ha) damit eingehalten

Für das Teilgebiet MI3 plant der Eigentümer der Grundstücke die vollständige Verdunstung über Gründächer und Versickerung. Hierzu sind keine Festsetzungen erforderlich, da diese Lösung dem Stand der Technik entspricht, die Grundstücke ausreichend groß sind und der Eigentümer durch den Wegfall der Entwässerungsgebühren langfristig profitiert. (Zwischen dem Eigentümer des Grundstücks Wildmeisterdamm 256/260 und den Berliner Wasserbetrieben wurde bereits ein Vertrag zur Entwässerung, in welchem der gedrosselte Regenwasserabfluss festgeschrieben ist, geschlossen.)

Innerhalb des relativ kleinen Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass auch für das Teilgebiet MI2 des Mischgebietes sowie für die Gemeinbedarfsfläche eine Versickerung über große Rigolen – ggf. unterstützt durch eine auf 4 Liter/s gedrosselte Regenwassereinleitung – realisierbar ist.

Das Teilgebiet MI1 an der Johannisthaler Chaussee ist bereits bebaut; Änderungen der Bebauung sind kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die Entwässerung dieses Teilgebietes ist im Bestand bereits geregelt. Festsetzungen zur Anlage von Rigolen bei Neubebauung sind daher nicht erforderlich.

Sämtliche Wege, Zufahrten und Stellplätze sind gemäß textlicher Festsetzung 19 nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Eine Überlastung der Regenwasserkanalisation ist somit nicht zu befürchten. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarn oder den öffentlichen Raum – z.B. durch Überschwemmungen oder anderweitige Vernässungsschäden – zu befürchten.

Im Ergebnis trägt eine weitgehende Versickerung der Niederschläge vor Ort einerseits zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation bei, andererseits trägt sie auch zur Kostenentlastung der Grundstückseigentümer bei, da bei Rückhaltung und Versickerung der Niederschläge eine anteilige oder vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich ist.

Belastungen des öffentlichen Haushaltes

Entschädigungen aus planungsrechtlichen Eingriffen sind nach den §§ 39 und 42 BauGB zu prüfen: Gemäß § 39 BauGB ist entschädigungsberechtigt, wer im Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplans nutzungsvorbereitende Aufwendungen zur Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts getätigt hat, die aber durch die Änderung des Planungsrechts an Wert verlieren. Ein solcher Fall ist hier nach Kenntnis des Bezirksamtes nicht gegeben.

§ 42 BauGB sieht eine planungsschadensrechtliche Entschädigung für nicht unwesentliche Vermögensnachteile aufgrund von planungsrechtlichen Eingriffen in die zulässige Nutzung eines Grundstücks vor. Nach derzeitiger Einschätzung wird davon ausgegangen, dass keine Entschädigungsansprüche entstehen.

Abwägung

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter Berücksichtigung der Bestandsituation und der eingesetzten Entwicklung erfolgt die Entscheidung zugunsten einer Änderung der bisherigen Planungsziele, verbunden mit den oben beschriebenen Einschränkungen. Die eingesetzte Entwicklung des Gebietes und die vorgelegten Pläne zur Neubebauung einiger Grundstücke zeigen, dass Handlungsbedarf zur Klärung der Planungsabsichten im Geltungsbereich besteht. Einerseits muss der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden, andererseits müssen zugleich wohnortnahe Flächen für kleine Gewerbebetriebe gesichert werden. Dem entsprechend sind die Flächen des Plangebietes im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan, aus deren Darstellungen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu entwickeln sind, als „gemischte Bauflächen M2“ mit angrenzender Grünverbindung und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Festsetzungen des Plans tragen einerseits dazu bei, die für eine Großstadt erforderlichen Gewerbestandorte einschließlich der wohnortnahen Arbeitsplätze vor der Verdrängung durch unerwünschte Nutzungen zu schützen. Sie gewährleisten andererseits aber auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende und für die Nachbarschaft verträgliche Nutzung. Für die benachbarten Wohngebiete ergeben sich insgesamt Verbesserungen durch die Umwandlung in Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche und die beabsichtigten Nutzungseinschränkungen, die insbesondere auch verkehrserzeugende / -anziehende Nutzungen sowie eine zusätzliche Belastung des Wildmeisterdamms durch Lkw-Verkehr weitgehend ausschließen sollen.

Mit den geplanten Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung ergeben sich – abgesehen von der intensiveren Bebauung des südlichen Teiles des Mischgebietes – positive Auswirkungen für das Stadt- und Landschaftsbild. Es entspricht den städtebaulichen Zielen, auch in Mischgebieten einen gewissen Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken zu entwickeln und die Realisierung des Grünzugs entlang der Bahntrasse nicht für die Zukunft auszuschließen. Der Anteil von 10 bis 40 % unversiegelter, gärtnerisch zu gestaltender Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche in den Baugebieten stellt keine unzumutbare Belastung dar.

Die Fläche für Gemeinbedarf ist im öffentlichen Eigentum. Die Festsetzung zugunsten einer Kindertagesstätte trifft das Bezirksamt im öffentlichen Interesse und entspricht den bezirklichen Zielen für dieses Grundstück.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

IV.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, da der Bebauungsplanentwurf XIV-155a die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (siehe hierzu Kap. I.4.1).

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das betrifft insbesondere folgende Belange: Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (inklusive Baumschutz und Artenschutz), Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Denkmalschutz sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Lärm, Schadstoffe und so weiter).

IV.1.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung BauGB Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Auch wenn sich keine gesetzliche Ausgleichspflicht ergibt, sind Festsetzungen zur Minderung der zulässigen Eingriffe bzw. zur Verbesserung des Naturhaushaltes auf der Grundlage des planerischen Konzeptes des Plangebers jedoch möglich.

Davon zu unterscheiden ist der besondere Artenschutz nach §§ 44 ff. BNatSchG, der weiterhin uneingeschränkt gilt.

Bäume, die nach der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind, sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Müssen für eine Baumaßnahme Bäume gefällt werden, muss die Untere Naturschutzbehörde dazu befragt werden. Für eine Entscheidung, ob ein Baum zur Fällung freigegeben werden kann, sind u.a. folgende Prüfkriterien heranzuziehen:

- Baumart
- Stammumfang
- Schadstufe nach der Baumschutzverordnung (bspw. enges Baufenster)
- Grund, warum der Baum nicht erhalten bleiben kann
- Lebensstätte für Tiere und andere niedere / höhere Pflanzen vorhanden (ja oder nein)
- Nutzen für den Naturhaushalt und positive Auswirkungen für das Mikro- und Makroklima in der näheren Umgebung, aber auch auf den Bezirk.

Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz nach den §§ 44 ff. BNatSchG auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) bzw. ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geachtet werden, insbesondere auf Baumhöhlen (es sind drei Bäume mit Höhlen im Plangebiet vorhanden) und auf sich lösende Rindenpartien und Risse, Bohrlöcher oder erkennbaren Mulm am / im Stammbereich.

Gleichermaßen ist beim Abriss von Gebäuden bzw. baulichen Veränderungen an der Fassade und des Dachbereichs auf tatsächliche oder potenzielle **Lebensstätten** von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Diese Lebensstätten an bzw. in Gebäuden sind ebenfalls nach § 44 BNatSchG geschützt. Gemäß Gebäudebrüterverordnung sind solche Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde oder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Bei nicht abwendbarem Verlust geschützter Lebensstätten ist im Rahmen der Bauausführungsplanung frühzeitig und nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt für Ersatz (artenschutzrechtlichen Ausgleich) zu sorgen, z.B. durch Ersatzniststätten für Vögel oder Ersatzquartiere für Fledermäuse an verbleibenden Bäumen oder Gebäuden im Plangebiet oder auf angrenzenden Grundstücken. Gemäß dem Fachbeitrag Artenschutz wurden im Plangebiet Nistplätze von Kohlmeisen und Star aufgefunden, für die bei baubedingtem Verlust Ersatzniststätten erforderlich würden. Außerdem ist es erforderlich, vor Beginn von Baumaßnahmen die fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen durchzuführen, wie z.B. das Absuchen der Fläche nach Igel und Füchsen und die Sicherung des Baugrundstücks vor Neueinwanderung während der Bauphase.

Unter Berücksichtigung dieser sog. CEF-Maßnahmen ist durch den B-Plan im Ergebnis kein Verlust geschützter Lebensstätten zu erwarten.

Bezüglich des **Landschafts- bzw. Ortsbildes** sind für den Bereich an der Johannisthaler Chaussee (derzeit nahezu vollständig versiegelt) langfristig Verbesserungen im Sinne einer Mindestbegrünung zu erwarten, da der Plan dort eine Überbauung nur bis zu einer Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,9 zulässt und zudem eine Pflanzfläche an der Bahntrasse festgesetzt ist. Bei baulichen Veränderungen oder Umnutzungen ist daher auf 10 % der Grundstücksflächen die Anlage von Grünflächen bzw. die Pflanzung von Bäumen zu erwarten.

Der südliche Teil am Wildmeisterdamm ist derzeit nur geringfügig baulich genutzt und durch große Bäume und Sträucher geprägt (anthropogen geprägte Biotope). Hier wird sich das Ortsbild ändern in Richtung einer weiterhin durchgrünt, aber eher städtisch wirkenden Wohnsiedlung mit deutlich höherem Bebauungsgrad und mehrstöckigen Häusern.

IV.1.2 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Aspekte

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Schutzgut Tiere

In einer ersten Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde mitgeteilt, dass im Grundsatz keine Bedenken von Seiten des Arten- und Naturschutzes bestehen. Bei den Grundstücken parallel zur Bahntrasse sollte auf Zauneidechsenvorkommen (potenzielle Eignung der Übergangslbensräume für Reptilien) geprüft werden. Im Gehölzbestand und -aufwuchs – insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes – sei mit europäischen Vogelarten zu rechnen. Bei der Fällung von Bäumen und dem Abriss von Gebäuden sei auf eventuell vorhandene Niststätten in Baumhöhlen von Vögeln und Fledermäusen zu achten.

Der Umgang mit besonders und geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt: § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

In der Folge wurde zur Ermittlung des Vorkommens geschützter Arten ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan XIV-155a und XIV-155b Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm im Bezirk Neukölln von Berlin, Dr. Szamatolski + Partner, Stand Oktober 2015 mit Ergänzungen im November 2015). Das Vorkommen geschützter sowie besonders geschützter Tierarten im Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen dreier Begehungen am 10.04., 09.05. und am 31.07.2015 wurde das Vorkommen von **Amphibien** sowie der **Zauneidechse** ausgeschlossen; andere **Reptilien** konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Fledermaus-Sommerquartiere konnten innerhalb des Gebietes nicht nachgewiesen werden, allerdings bestehen durch verschiedene Baumhöhlungen und Gebäude mittlere bis hohe Sommerquartierpotenziale für Fledermäuse. Das Untersuchungsgebiet wurde regelmäßig von den Zwergfledermäusen als Jagdhabitat genutzt. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen allerdings nicht den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.

Im Untersuchungsgebiet konnten elf **Brutvogelarten** festgestellt werden, bei denen es sich weitgehend um verbreitete und ungefährdete Arten handelt. Im Untersuchungszeitraum konnten Brutplätze von zwei Vogelarten (Kohlmeise und Star) auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 256 (Flurstück 219) festgestellt werden. Eine Weide mit zwei Spechthöhlen und ein Obstbaum mit einer Spechthöhle dienen den Vögeln als Brutplätze. Die Brutplätze von Kohlmeise und Star werden wiederkehrend in der nächsten Brutsaison aufgesucht und genutzt; sie sind daher gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG geschützt; dort heißt es:

Es ist verboten, ...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (...)

Die geplante Neuversiegelung des Plangebiets führt zu Lebensraum- und Revierverlusten.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen zugunsten der geschützten und besonders geschützten Arten durchzuführen, z.B. das vorbereitende Absuchen des Baufeldes nach Tieren oder ihren Lebensstätten im oder am Boden sowie das Einzäunen desselben zum Schutz vor Neueinwanderung von Tieren, bspw. von Igel oder Füchsen oder anderen kriechenden bzw. am Boden lebenden Tieren. Mit dem Einwandern von Amphibien ist nicht zu rechnen, da das Habitat für Amphibien ungeeignet ist.

Erst nach dem Ausschöpfen sämtlicher fachlich anerkannter Schutzmaßnahmen ist etwaiger unbeabsichtigter Tierverlust durch Transport- und Fahrbewegungen von Kfz (Kollision, Überfahren) nicht mehr als Tatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG einzustufen.

Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist – bei Einhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten – nicht zu rechnen. Falls das Fällen von Bäumen mit Niststätten erforderlich wird, ist hierfür im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Befreiung zu beantragen, für die im Falle einer Genehmigung das Schaffen von Ersatzbrutplätzen als Auflage erteilt wird. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass der lokale Erhaltungszustand der Populationen nicht verschlechtert wird. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Verschattung und Silhouettenwirkung durch die Gebäude sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Verlärmung ist als betriebsbedingter Wirkfaktor bei den meisten Tierarten, gerade im siedlungsgeprägten Raum, zu vernachlässigen.

Die vorhandenen Biotope sind überwiegend den anthropogen geprägten Biotopen bzw. bebauten Flächen zuzuordnen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung in den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche werden Ersatzlebensräume für Insekten geschaffen, die wiederum Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse sind.

Eine besonders erhebliche Gefährdung der Insektenfauna durch zukünftige Beleuchtung im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind neben den anerkannten Regeln der Technik auch alle gängigen und notwendigen Regelwerke des Bauens zu berücksichtigen. Dies beinhaltet neben den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern auch bundeslandspezifische Richtlinien und Leitfäden. Hierzu zählt in Berlin auch das Rundschreiben 1/2014 (Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aus dem Jahr 2014, nebst Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“ (Prof. Dr. Ingo Kowarik, 05.11.2018). Das Rundschreiben greift das Thema des naturfreundlichen Bauens mit Glas und Licht auf und enthält geeignete Maßnahmen zur Abhilfe eines Vogelschlags.

Schutzgut Pflanzen

Die Grundstücke südlich der Johannisthaler Chaussee sind weitestgehend vegetationsfrei (versiegelte Flächen), während die Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms durch einen hohen Grünanteil geprägt sind. Auf dem Grundstück Wildmeisterdamm 256 (Flurstück 219) erstreckt sich ein größerer Garten (Gehölze und Rasenflächen). Im westlichen Teil des Geltungsbereichs dominieren vorrangig Obstgehölze und verschiedene andere Laubgehölze wie Birken, Buchen, Eichen und Weiden. Südlich des Wohngebäudes befindet sich eine Haselhecke. In Richtung Wildmeisterdamm sind die Grundstücke durch dichte Gehölzstrukturen, mit z.T. Großbäumen, geprägt. Das Grundstück Wildmeisterdamm 252 (Flurstück 218) ist unbebaut und mit Gehölzaufwuchs aus Birken, Ahorn, Buchen und Robinien und einer eher lichten Strauch- und Krautschicht bewachsen. Vereinzelt Fichten deuten auf eine ehemalige Gartennutzung hin. Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Neukölln-Mittenwalder Eisenbahntrasse, die auf einer beidseitig durch Gehölze gesäumten Erhöhung liegt. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In den Teilgebieten MI2 bis MI5 des Mischgebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche ist durch die Umsetzung des Plans zu erwarten, dass die Baugebiete weiterhin durchgrünt sind und somit einen wichtigen Standort für Pflanzen darstellen:

- Durch das Freihalten der Vorgartenzone am Wildmeisterdamm von Bebauung und die Pflanzflächen parallel zur Bahntrasse (jeweilige Breite 5 m) sind breite Streifen für Vegetation reserviert.
- In den Teilgebieten MI2 bis MI5 des Mischgebietes ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- In den Teilgebieten MI4 und MI5 des Mischgebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Eine Festsetzung von Fassadenbegrünung soll nicht erfolgen, ist aber zulässig.

- Bei Abgang der vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen und Fällung des (z.T. durch die Baumschutzverordnung geschützten) Baumbestandes auf den Grundstücken müssen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Schutzgut Fläche / Boden

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits Teil des Siedlungsraumes. Mit dem Plan werden keine neuen Siedlungsflächen festgesetzt, sondern nNachverdichtung umgesetzt.

Das Plangebiet liegt geologisch betrachtet auf der Hochfläche des Teltow, dessen eiszeitliche Schichten aus Sanden verschiedener Korngröße und Geschiebelehm / -mergel bestehen. Im Plangebiet sind überwiegend Geschiebelehm / -mergel mit 2–5 m Mächtigkeit, parallel zur Bahntrasse Schmelzwassersande < 2 m anzutreffen. Die Böden weisen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes eine mittlere Schutzwürdigkeit auf.

Mit der geplanten Umsetzung des Vorhabens wird ein großer Teilbereich der bislang unbebauten Flächen ausschließlich im südlichen Teil des Geltungsbereiches überbaut bzw. versiegelt. Das im Geltungsbereich zulässige Maß der Über- oder Unterbauung des Grundstücks gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 2017 (Grundflächenzahl – GRZ) gilt für bauliche Hauptanlagen (Gebäude). Das Maß für diese Hauptanlagen wie Gebäude, angebaute Balkone, Loggien usw.) erhöht sich gegenüber der zulässigen Überbauung nach geltendem Planungsrecht (Baunutzungsplan: GRZ 0,4) um rund 1.000 m² auf 5.460 m².

Hinsichtlich der Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin in der Fassung 1958 keine Regelungen zu Stellplätzen, Nebenanlagen und grundstücksinternen Erschließungsanlagen enthält. Diese sind keine Hauptanlagen und bei der Berechnung der Grundflächenzahl somit nicht zu berücksichtigen.

Das Ausmaß dieser baulichen Nebenanlagen hat einen gewichtigen Einfluss auf den Anteil an Begrünung, offenen Boden und die Bedeutung des Grundstückes für den Naturhaushalt, da mit Nebenanlagen ähnlich wie mit Hauptanlagen der Boden versiegelt wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 der aktuell anzuwendenden BauNVO 2017 ist das Flächenmaß der zusätzlichen Nebenanlagen zu beschränken. Nach den bislang im Plangebiet geltenden Regeln – nämlich keiner Begrenzung – sind diese Anlagen somit bis zu einer Versiegelung der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Die gegenwärtig zulässige Gesamtversiegelung sämtlicher Baugebiete gemäß Baunutzungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 beträgt somit rund 11.150 m². Ihrer gewerblichen Nutzung entsprechend (Kfz-affines Gewerbe) sind die Grundstücke an der Johannisthaler Chaussee bereits nahezu vollständig versiegelt.

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-155a auf der Rechtsgrundlage des BauGB 2017 i.V.m. der BauNVO 2017 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) ergibt sich dagegen eine Begrenzung der Überbauung (einschließlich der Nebenanlagen) auf

- 90 % im MI1,
- 75 % im MI4 und MI5 sowie

- 60 % im MI2, im MI3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche.

Damit wird die zulässige Gesamtversiegelung im Geltungsbereich zukünftig rechnerisch von 11.150 m² um rund 3.000 m² auf rund 8.200 m² reduziert. Daneben werden noch weitere Festsetzungen des B-Plans zum Schutz des Bodens wirksam:

- Nutzung bereits anthropogen überformter Siedlungsflächen (Innenbereich);
- Ausweisung von Baufenstern;
- mehrgeschossige Bauweise (II bis III Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe OK 54,0 m über NHN, entsprechend einer Gebäudehöhe von etwa 11,0 bis 12,5 m über Gelände) zur Vermeidung flächenintensiver Gebäudetypen;
- Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19 ist in den Teilgebieten MI2 bis MI5 des Mischgebiets sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

Orientierende Bodenuntersuchungen von 2016 und 2018 ergaben für den südlichen Teil des Mischgebietes und die Gemeinbedarfsfläche, dass die relevanten Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete bei den insgesamt neun entnommenen Mischproben eingehalten werden.

Daher ist davon auszugehen, dass für den Spielplatz im Mischgebiet sowie für die Kindertagesstätte – als besonders schützenswerte Nutzungen – keine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch zu besorgen ist. Durch die zulässigen Nutzungen gemäß den Festsetzungen des B-Plans sind (in Verbindung mit sonstigen gesetzlichen Bestimmungen zum Bodenschutz) keine nachteiligen Stoffeinträge in den Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

In den Mischgebieten **MI2 bis MI5** und in der **Gemeinbedarfsfläche** sind die Flächen im Bestand nur zum Teil bebaut. Mit der Umsetzung des B-Plans verringern sich in diesen Gebieten somit faktisch die Flächen für die Grundwasserneubildung. Bezogen auf das geltende Planungsrecht wird die zulässige Gesamtversiegelung jedoch deutlich gesenkt (vgl. Schutzgut Boden): Die in diesen Baugebieten geplante Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,5 bleibt im Vergleich zum geltenden Baunutzungsplan gleich bzw. ist vergleichbar mit diesem, allerdings werden die gemäß Baunutzungsplan zurzeit noch vollständig versiegelbaren Flächen unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO in ihrem Umfang auf 60–75 % der jeweiligen Grundstücksfläche verringert. Auch bei Hinzurechnen der Privatstraße führt dies planerisch zu einer erhöhten Grundwasserneubildung im südlichen Teil des Plangebietes.

Auch im gewerblich geprägten Mischgebiet **MI1** werden die für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bezogen auf das planerisch Zulässige erhöht: Zwar steigt die zulässige Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf zukünftig 0,6; die für Nebenanlagen, Stellplätze usw. überbaubaren Flächen werden jedoch auf 90 % des Grundstückes begrenzt.

Da die derzeit nicht mit Gebäuden überbauten Grundflächen jedoch im Bestand vollständig versiegelt und abflusswirksam sind, ist nur langfristig mit einer Erhöhung der für die Grundwasserneubildung wirksamen Fläche zu rechnen.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes XIV-155a nicht zu erwarten. Die kraftfahrzeugaffinen Nutzungen im Gewerbegebiet sind bereits vorhanden. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Im Mischgebiet sollen Tankstellen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung erfolgte eine Vorprüfung für Teilgebiete:

In den Teilgebieten MI4 und MI5 (maximale Versiegelung von 75 %) ist der Bau von Mehrfamilienhäusern geplant. Seitens der BWB wurde im März 2018 für die Regenwassereinleitung von diesen Flächen sowie der Privatstraße eine Drosselung auf 4 l/s vorgegeben. Davon ausgehend wurde für diese Flächen durch ein Gutachterbüro der Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 erbracht. Bei Annahme einer Drosselung des Regenwasserabflusses auf 4 l/s wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von 19 m³ ermittelt. Dieses lässt sich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unterbringen. Für die ca. 0,4 ha große Fläche ist die Vorgabe der BReWa-BE von 10 l/(s*ha) damit eingehalten.

Zusätzlich sind in den Teilgebieten MI4 und MI5 des Mischgebietes sowie in der Gemeinbedarfsfläche KINDERTAGESSTÄTTE mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Diese Substratschichten wirken ebenfalls abflussvermindernd; insgesamt ergibt sich bei einem Porenanteil von einem Drittel ein Porenvolumen von bis zu 28 m³. Ein Teil des zurückgehaltenen Wassers wird verdunstet bzw. von der Vegetation transpiert, während der Rest verzögert abfließt.

Die Ergebnisse des Kurzgutachtens zur Entwässerung können wegen vergleichbarer Bedingungen auf die Teilgebiete MI2 bis MI3 des Mischgebietes sowie auf die Gemeinbedarfsfläche übertragen werden. Für das Teilgebiet MI3 liegt schon ein Baukonzept vor, nach dem das Regenwasser dort vollständig versickert werden soll. (siehe hierzu auch Kap. III.6 Wasserhaushalt)

Das Teilgebiet MI1 ist bereits bei Planaufstellung großflächig versiegelt und wird durch Kfz-Gewerbe genutzt. Die Niederschlagsentwässerung ist im Bestand bereits geregelt. Eine Änderung ist kurz- bis mittelfristig nicht absehbar.

In den Mischgebieten MI2 bis MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Sinnvoll und vom Eigentümer der Teilgebiete MI4 und MI5 konkret geplant ist außerdem die Anlage begrünter Dächer, da diese ebenfalls zu Verdunstung und Rückhalt von Regenwasser beitragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die teilweise Verdunstung und ordnungsgemäße, gedrosselte Ableitung des Regenwassers umsetzbar sind. Das Schutzgut Wasser ist angemessen berücksichtigt.

Schutzgut Luft / Klima

Der Geltungsbereich liegt nach dem Umweltatlas für Berlin in einem meist gut durchlüfteten Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Grün- und Freiflächen sind zu erhalten.

Durch die geplante Bebauung der Grundstücke nördlich des Wildmeisterdamms erhöht sich der Versiegelungsgrad, wodurch sich je nach festgesetzter Grundflächenzahl und Verortung der späteren Baukörper Verluste an Bäumen, Grün- und Freiflächen ergeben. Anteile an den Grundstücken von mindestens 25 % (MI2, MI4 und MI5) bzw. 40 % (Kita, MI3) bleiben jedoch begrünt, darunter die nicht bebaubaren Vorgartenzonen am Wildmeisterdamm sowie der Grünstreifen entlang der Bahntrasse. Dort sind auch die zu pflanzenden Großbäume (1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche) unterzubringen.

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung in den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich bis zu 840 m² extensiver Gründächer, die sich durch erhöhte Verdunstung und Transpiration und die entsprechende Abkühlung günstig auf das Kleinklima auswirken. Neben der anteiligen Begrünung von Dachflächen ist auch die Installation von Photovoltaik-Anlagen möglich, womit eine Reduktion der CO₂-Immissionen erreicht und dem Klimawandel angemessen entgegen gewirkt werden kann. Sämtliche Grünstrukturen – sowohl Bäume und Sträucher als auch Dachbegrünung – tragen zur Filterung der Luft (bspw. von Stäuben) bei.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass nach derzeitigem Planungsrecht eine vollständige Versiegelung der Grundstücke zulässig wäre, was den Verlust der Vegetation zur Folge hätte. Insgesamt wird mit der Umsetzung des Plans die Vegetation weiterhin zur Sauerstoffproduktion und zur Verdunstung beitragen. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise und zu Bau fenstern und die Freihaltung von Flächen parallel zur Bahn ist gewährleistet, dass ein Mindestmaß an Durchlüftung, insbesondere auch von den Flächen des Pfuhs und der Bahntrasse, weiterhin erhalten bleibt.

Wirkungsgefüge zwischen den o.a. Schutzgütern

Besondere Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Im Bezirk Neukölln sind keine der genannten Schutzgebiete (Natura 2000) vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c Baugesetzbuch):

Bezüglich der Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung insgesamt stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund. Betrachtungen der Erholungsnutzung sind hier nur bezogen auf die zukünftigen Bewohner relevant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich in einem gut erschlossenen Stadtgebiet, welches aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der Verkehrsstrasse als vorbelastetes Gebiet einzustufen ist. Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XIV-155a – direkt am Wildmeisterdamm – ist hiervon jedoch nicht betroffen. Im Bestand sind hier lediglich Gewerbebetriebe zu nennen, die zu Emissionen führen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmeinwirkungen, insbesondere aus dem Verkehr und aus den Gewerbenutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, auf die geplante Wohnnutzung untersucht. Als Ergebnisse wurden festgestellt:

- Auf der **Johannisthaler Chaussee** ergeben sich durch den prognostizierten Straßenverkehr durch die im Plangebiet eröffneten Nutzungen eine Zunahme der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten von maximal 0,1 dB(A). Diese Pegelzunahmen sind nicht wahrnehmbar, stellen aber rechtlich eine weitergehende Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung dar. Durch den Verkehrslärm von der Johannisthaler Chaussee werden im Mischgebiet **MI1** (Schwerpunkt Gewerbe) die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tages- wie auch im Nachtzeitbereich deutlich überschritten. Die für das **Wohnen vorgesehenen Teilgebiete** (MI2 bis MI5) sowie die **Gemeinbedarfsfläche** sind durch die Gliederung und die Abschirmung durch Gewerbegebäude weitgehend vor Verkehrslärm von der Johannisthaler Chaussee geschützt.
- Die östlich an das Plangebiet angrenzende Gleisanlage der **Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn** wird von 2 bis drei Zügen pro Woche genutzt; nach Aufteilung der Züge ist mit acht bis zwölf Hin- und Rückfahrten in der Woche zu rechnen; ein Nachtverkehr findet nicht statt. Nach der Betriebsgenehmigung sind neben dem Wirtschaftsverkehr zu Tageszeiten jedoch auch Personenfahrten und Nachtfahrten erlaubt. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurde daher eine Worst-case-Betrachtung durchgeführt und mit ein höherer Zugbetrieb in die Berechnungen eingestellt. Durch die Eisenbahn gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine signifikanten Belästigungen aus. Bis 2025 soll der Zugverkehr stillgelegt werden, da die Strecke nach Informationen des Betreibers sanierungsbedürftig ist und die Kosten im Vergleich zur geringen Transportnachfrage zu hoch ausfallen würden. Bei Annahme eines theoretisch zulässigen intensiveren Bahnbetriebs auf der Trasse ergeben sich zwar höhere Schallimmissionen in den Baugebieten. Da die Anteile des realistischer Weise zu erwartenden Verkehrs auf der sanierungsbedürftigen Bahnlinie am gesamten Verkehrslärm (Straße+Bahn) jedoch geringfügig sind und die Auswirkungen sich räumlich

auf die Bereiche nahe an der Bahntrasse – außerhalb der Baufenster und weitgehend innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens – beschränken, sind keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz vor Bahnverkehrslärm erforderlich.

- Im **Wildmeisterdamm** kommt es durch den hinzukommenden Straßenverkehr einschließlich des Hol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte zu Pegelzunahmen (tags) von bis zu 1,1 dB(A). Die Beurteilungspegel am Rand der angrenzenden Baugebiete befinden sich hier dennoch auf einem vergleichsweise geringen Niveau: Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber vollständig eingehalten. Lediglich für die Nachtzeit werden für Immissionsorte an den am stärksten betroffenen Geschossen direkt am Wildmeisterdamm leichte Überschreitungen um ca. 0,6 bis 1,4 dB(A) prognostiziert. Insgesamt bleiben die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.
- Im größten Teil der für das **Wohnen vorgesehenen Teilgebiete** (MI2 bis MI5) sowie in der **Gemeinbedarfsfläche** ergeben sich durch Gewerbelärm weder tags noch nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der **TA Lärm**. Lediglich für Immissionsorte im nordöstlichen Bereich des MI3 ergeben sich in einem kleinen Bereich an der Grundstücksgrenze Überschreitungen zur Tageszeit bis 1,5 dB(A). Daher empfahl der Gutachter nur für den kleinen nordöstlichen Bereich des MI3 eine Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm.

Hinsichtlich der prognostizierten Pegelzunahmen durch Verkehrsräusche durch die Nutzungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass auch nach derzeitigem Planungsrecht eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke zulässig wäre. Das Schallschutzgutachten prognostiziert die Erhöhung der Schallimmissionen im Vergleich zum Bestand – z.T. unbebaute Grundstücke – unter Berücksichtigung der Verkehrszunahme bis 2030. Aus den Ergebnissen des Gutachtens ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Im **MI1** (Schwerpunkt Gewerbe) sind in einem Bereich nahe der Johannisthaler Chaussee keine Wohnungen zulässig. In den dahinter gelegenen Bereichen des MI1 sind Wohnungen nur ausnahmsweise und unter Beachtung der Grundrissregelung oder unter Sicherstellung des ruhigen nächtlichen Schlafes zulässig (Festsetzung Nr. 12).
- Im nördlichen Teil des **MI1** sollen Außenwohnbereiche – wenn sie nicht nach Süden errichtet werden und damit vor Verkehrslärm geschützt sind – nur als verglaste Vorbauten oder Loggien zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 13).
- In sämtlichen Baugebieten sind die Außenbauteile schutzwürdiger Räume schalldämmend auszuführen; davon ausgenommen ist nur ein von Schallimmissionen gering betroffener mittiger Bereich (Festsetzung Nr. 14).
- Im **MI2 und im MI3 (Schwerpunkt Wohnen)** wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Zwar sind kleine Staffelgeschosse nicht ausgeschlossen, dennoch liegt der Großteil der schutzwürdigen Aufenthaltsräume damit in einer vom Verkehrslärm der Johannisthaler Chaussee abgeschirmten Höhenlage. Zudem dürfen in einem ca. 65 m²

großen Bereich des **MI3** an der Grenze zum MI1 zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des angrenzenden Kfz-Gewerbes Fenster vor Aufenthaltsräumen nur in Festverglasung ausgeführt werden dürfen (Festsetzung Nr. 15).

Durch die Festsetzungen werden schädliche Auswirkungen der Planung vermieden.

Bauphasen

Während der Bauphasen kann es durch den Zulieferverkehr zu betriebsbedingten Lärmbelastungen und ggf. auch Scheuchwirkungen durch Licht oder Erschütterungen führen. Hinsichtlich der bei der Bauphase und des Betriebs möglich auftretenden Immissionen von Schad- und Nährstoffen werden die möglichen Beeinträchtigungen bei Beachtung gängiger Bauvorschriften als nicht erheblich eingestuft.

Lichtimmissionen

Das Plangebiet befindet sich im bebauten / städtischen Bereich, der bereits durch vorhandene Beleuchtung geprägt ist. Über das in einem Mischgebiet übliche hinaus sind keine erheblichen Lichtimmissionen zu erwarten. Eine besonders erhebliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch zukünftige Beleuchtung im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Im Plangebiet sowie in seinem Umfeld befinden sich Gewerbebetriebe, die zu Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen führen. Im Rahmen einer Immissionsprognose für Luftschadstoffe und Gerüche wurde untersucht, welche Luftschadstoffimmissionen sowie Geruchseinwirkungen auf die vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Die Luftschadstoff-Ausbreitungsberechnungen ergaben, dass sich bei der geplanten Wohnbebauung keine Überschreitungen nach der TA-Luft (NO₂) ergeben. Gleiches gilt für flüchtige Lackinhaltsstoffe, wo der vertretbare Immissionswert weit unterschritten wird. Auch durch die in der Nähe vorhandene Waschanlage gehen keine signifikanten Geruchsbelästigungen aus. Die Verwendung von emissionsbegrenzender Technik (Stand der Technik) sowie die Entfernung von den Anlagen stellen sicher, dass aus dem Plangebiet keine störenden Emissionen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten sind.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit den geplanten Festsetzungen zur Grundflächenzahl und den Festsetzungen zu Baumpflanzungen bzw. zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Pflanzungen schafft der Bebauungsplanentwurf die Voraussetzungen für die Anlage grundstückseigener, begrünter Freiflächen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Die Planung bringt keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes mit sich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Es ist zu erwarten, dass beim Neubau von Gebäuden durch die Anwendung der geltenden Verordnungen und technischen Richtlinien der Energieverbrauch sowie die Emissionen neu entstehender Gebäude niedrig ausfallen werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebietes von Berlin als sichergestellt angenommen werden, da sämtliche genutzten Grundstücke dem Anschlusszwang an das Abwassersystem sowie an das Abfallentsorgungssystem unterliegen. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Von einer effizienten und sparsamen Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen ist daher auszugehen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Durch Bebauung und die Errichtung von Nebenanlagen kommt es zu Eingriffen – also zu Versiegelung und weniger Grün im Vergleich mit dem Bestand. Dennoch sind die Zielsetzungen bspw. des LaPro durch die Bebauung der derzeit durch Gärten geprägten Bereiche nicht verletzt, denn bislang ist auf der Grundlage des Baunutzungsplans eine völlige Versiegelung zulässig.

Der Bebauungsplan schränkt dieses hohe Nutzungsmaß ein; er wirkt also positiv zugunsten der Schutzgüter und hat daher keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Umweltfachplanungen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Die Festsetzungen zu Anlage oder Erhaltung von Pflanzungen sowie zur Dachbegrünung wirken sich durch Verdunstung, Abkühlung und Filterung der Luft positiv auf die Luftqualität aus. Im Übrigen steht die Planung der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i Baugesetzbuch):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i Baugesetzbuch:

Die Belange des Störfallschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. In der Nähe sind keine potenziellen Störfallbetriebe gemäß Richtlinie 2012/18/EU („Seveso-Betriebe“ gemäß „Seveso-III-Richtlinie“) bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Sicherheitsbereiches gemäß Seveso III-Richtlinie um einen potenziellen Störfallbetrieb („Seveso-Schutzzone“). Die Aufstellung des Bebauungsplans ändert nichts an der Anfälligkeit der zulässigen und ansässigen Nutzungen durch sonstige schwere Unfälle.

Ergebnis:

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a–i BauGB genannten Schutzgüter. Vielmehr entspricht der Entwurf des Bebauungsplans mit der Berücksichtigung der Siedlungsstruktur sowie mit einer die Gewerbenutzung sichernden und dem Wohnen dienenden Bebauung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden – im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht – durch die Grünfestsetzungen weitere positive Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild bewirkt.

IV.1.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Da das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Dennoch sollen Festsetzungen in den Plan aufgenommen werden, die nachteilige Auswirkungen tatsächlicher Eingriffe in den Bestand vermeiden, verringern bzw. ausgleichen.

- Als Grundflächenzahl werden 0,6 (im MI1), 0,5 (im MI2, MI4 und MI5) sowie 0,4 (im MI3 sowie in der Gemeinbedarfsfläche) festgesetzt. Damit bleiben – auch bei Verwendung von Flächen für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO – Bereiche von 10 % bis 40 % der Baugrundstücke frei von Versiegelung und sind zu begrünen. Diese Flächen dienen als Standort für Vegetation (Sauerstoffproduktion, Verdunstung) und kommen der Grundwasserneubildung zugute.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen entlang des Wildmeisterdamms sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Dies dient der Ausbildung eines durchgrünten Ortsbildes.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind Bäume und Sträucher zu erhalten und nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen im MI1 sind Gehölzstrukturen erst noch zu schaffen. Beide Festsetzungen dienen dem Naturhaushalt durch Vegetation und dem Wasserhaushalt durch Grundwasserneubildung. Gleiches gilt für die Verpflichtung zum Pflanzen und dauerhaften Erhalten heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbäume in den für das Wohnen bestimmten Teilgebieten des Mischgebietes.
- Sämtliche Grünstrukturen dienen als Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleintiere.
- Extensive Dachbegrünung in den Teilflächen MI4 und MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche stellt einen Habitat für niedrige, an Extremstandorte angepasste Pflanzen sowie die davon lebenden Insekten dar und kann einen Teil des Niederschlagswassers in den Baugebieten zurückhalten. Zum Teil verdunstet dieses Wasser, der Rest fließt zeitverzögert vom Dach ab und wird im Baugebiet versickert oder gedrosselt in die Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet. Bepflanzte Dächer befeuchten die Luft und sorgen für Abkühlung (kleinklimatische Entlastung). Durch die Funktion als Ersatzlebensraum für Insekten wirken begrünte Dächer auch als Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse. Insgesamt trägt Dachbegrünung multifunktional zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora / Fauna, Boden, Wasser und Klima bei.
- In den Mischgebieten MI2 bis MI5 sowie in der Gemeinbedarfsfläche sind Wege, Zufahrten und Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Dies dient dem Wasserhaushalt.

Im Plangebiet sind drei Bäume mit Höhlungen (Höhlenbäume) und einem damit verbundenen hohen Quartierpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse vorhanden. Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Tötung, Störung sowie Lebensraumverlust) können im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren als Auflage (z.B.

Bauzeitenregelungen, Ersatz von Niststätten) erteilt werden. Die Festsetzungen des Plans stehen dem nicht entgegen.

IV.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Planbereich gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand mit seinen gewerblichen Nutzungen als auch künftigen Wohnansiedlungen Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen schwerpunktmäßig dazu beitragen, die vorhandenen **Gewerbebetriebe** am Standort (südlich der Johannisthaler Chaussee) zu sichern und das Angebot an **Wohnraum** auf den Grundstücken nördlich des Wildmeisterdamms zu erhöhen.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten kann einer Konkurrenz zwischen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten vorgebeugt werden. Mit den geplanten Festsetzungen werden die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor gewerblichem Lärm sowie die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzung im Teilgebiet MI1 des Wohngebietes werden die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe sowohl im gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes als auch in der unmittelbaren Umgebung (einschließlich von deren Interesse an der Erhaltung der gewerblichen Prägung) ausreichend berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken die vorhandenen Betriebe nicht ein.

Auch für den im Umfeld des Plangebietes ansässigen Steinmetzbetrieb ergeben sich keine Einschränkungen, da die derzeitige Nutzung seines Grundstückes als Lagerplatz fortgeführt werden kann. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist die Fortführung der Nutzung ohne Einschränkungen auch für das Kfz-Gewerbe im MI1 möglich, dessen Werkstatttüre derzeit zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm um bis zu 1,5 dB(A) in einem ca. 65 m² großen Bereich des südlich angrenzenden Grundstücks im MI3 führen.

Gleichzeitig kann den **Wohnbedürfnissen** der Bevölkerung und ggf. der Wohneigentumsbildung der Bevölkerung entsprochen werden, da neuer Wohnraum geschaffen wird. Außerdem kommt die Nord-Süd-Gliederung des Mischgebietes den Wünschen der bestehenden Wohnbebauung südlich des Wildmeisterdamms nach mehr Wohnruhe entgegen, da zu den vorhandenen Belastungen aus Gewerbelärm (Wildmeisterdamm 249/253) keine neuen gewerblichen Lärmbelastungen hinzukommen, sondern stattdessen verträgliche Wohnnutzung. Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsstätte für eine Kindertagesstätte werden die Bedürfnisse der Bevölkerung im Plangebiet und in dessen Umgebung befriedigt.

Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes tragen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung Rechnung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die geplanten Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der Beschäftigten und die im Gebiet Lebenden sowie die benachbarte Bebauung aus.

IV.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der ursprünglich erwogene Verkauf des landeseigenen Grundstücks Wildmeisterdamm 252 (Flurstück 218) wurde verworfen. Das Grundstück soll stattdessen als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, damit dort eine Kindertagesstätte errichtet werden kann. Ein Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe der Fläche an einen freien Kita-Träger ist abgeschlossen. Das Grundstück soll in Erbbaupacht vergeben werden. Für den Bezirkshaushalt erfolgen hierdurch Pachteinahmen. Kosten für den Bezirkshaushalt entstehen voraussichtlich nicht; durch einen Städtebaulichen Vertrag erfolgt eine Kostenbeteiligung des privaten Vorhabenträgers, der als Baukostenzuschuss zur Errichtung der Kindertagesstätte dient.

Planungsschäden

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann ein Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine Wertminderung eintritt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Planungsschäden anzunehmen. Dies begründet sich wie folgt:

1.) Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gilt, dass das zulässige Maß erhöht wird: Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, trifft für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a folgende Ausweisungen: beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/3 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 2,4). All diese Maßzahlen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert oder gar erweitert. Neu ist allein die Begrenzung der Neben-GRZ. Die Bauordnung für Berlin 1958 enthielt noch keine absolute numerische Beschränkung für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Auch wenn versucht wurde, zumindest die Vorgärten von Bebauung frei zu halten und nach § 8 Nr. 20 der Berliner Bauordnung die

unbebauten Flächen zu begrünen, waren die Grundstücke im Zweifelsfall vollständig mit Nebenanlagen überbaubar.

Die Einführung einer Obergrenze für die Neben-GRZ durch den vorliegenden Bebauungsplan mag allein für die gewerblich genutzten Grundstücke im MI1 dazu führen, dass bei künftigen Bauanträgen eine gewisse Entsieglung zu vollziehen ist, da sich die baulichen Nutzungen auf 100 % oder nahezu 100 % der Grundstückfläche entwickelt haben. Ein Planungsschaden ist jedoch nicht anzunehmen, da sich aus den alten Baugenehmigungsunterlagen entnehmen lässt, dass bei der Genehmigung der Nutzungen im Jahr 1979 von einer GRZ 0,8 ausgegangen wurde. Die über die vorliegenden Genehmigungsakten hinausgehenden Versiegelungen wurden nicht förmlich beantragt und lediglich vom Bezirk geduldet. Daneben ist einzustellen, dass alle anderen Maßfaktoren – Haupt-GRZ und GFZ – deutlich erhöht werden. Eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks, wie § 42 BauGB sie als Voraussetzung für Entschädigungsansprüche vorgibt, ist nicht abzusehen.

2.) Das gilt auch unter Berücksichtigung der an der Grenze des MI1 zur Bahntrasse festgesetzten 2 m breiten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (insgesamt 143 m²). Die textliche Festsetzung 17 setzt dort die Anlage und Erhaltung einer dichten Baum-Strauch-Pflanzung fest; so dass die Nutzung durch die Grundstückseigentümer geringfügig eingeschränkt ist. Auch diese Grünanlage war bereits in den Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1979 für das Grundstück Johannisthaler Chaussee 387 dokumentiert. Damals ging man sogar von einer Breite der Grünanlage von mindestens 5 m aus.

3.) Aus der Festsetzung eines gegliederten Mischgebietes nach § 6 BauNVO resultieren ebenfalls keine nachteiligen Nutzungseinschränkungen, die zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung führen. Nach den Darstellungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung 1958 waren im beschränkten Arbeitsgebiet zulässig:

- a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

All diese Nutzungen sind auch durch das festgesetzte Mischgebiet abgedeckt. Die räumliche Unterteilung in Teilgebiete mit gewissen unterschiedlichen Nutzungsspektren berücksichtigt die ausgeübten Nutzungen. Einzelheiten siehe auch Kap. III.6 (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange).

4.) Die Festsetzung von **Gemeinschaftsanlagen** – hier der Gemeinschaftsstellplätze GSt1 und GSt2 sowie der Gemeinschaftsanlage „Spielplatz / Abfall- und Wertstoffsammelanlage“ kann grundsätzlich gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Entschädigungsansprüche auslösen. Das ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen erfolgte auf Anregung und im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer. Andernfalls

müsste dieser im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eine ablehnende Stellungnahme eingeben.

IV.4 Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden als Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und dreistöckigen Mehrfamilienhäusern. Demzufolge ergibt sich ein Folgebedarf für Plätze in Kindertagesstätten und Schulen. Rein rechnerisch ergibt sich ein Langzeitbedarf an 3 Plätzen in Kindertagesstätten. Der Mehrbedarf an schulischen Plätzen (fünf Grundschulplätze) kann nach Einschätzung des Bezirksamtes durch die umliegenden Schulen aufgefangen werden.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Geschossfläche in den Baugebieten ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht anzuwenden (vgl. Kap. I.3.5.5).

Unabhängig davon wird in einem städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, wonach sich der Grundstücksentwickler der Teilgebiete MI3 bis MI5 verpflichtet, einen Kostenbeitrag für die dem Bezirk tatsächlich entstehenden Kosten für Kindertagesstätten zu leisten.

Gemäß dem Berliner Umweltatlas (2015) – Integrierte Mehrfachbelastungskarte – ist das Plangebiet in einem größeren Bereich gelegen, der als „unbelastet“ gekennzeichnet ist. Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist als nur „mittel“ einzustufen. Wegen des hohen Freiflächenanteils in den Teilgebieten MI2 bis MI5 sowie der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich in der Gesamtschau dennoch ein positives Bild. Auch bei Umsetzung der Planung ergibt sich somit keine unmittelbare Notwendigkeit, neue öffentliche Grünflächen herzustellen, da die Baugebiete (Ausnahme MI1) sämtlich über Gartenbereiche verfügen. Aperiodischer Bedarf an öffentlichen Grünflächen kann durch die weiter entfernten öffentlichen Parkanlagen (Grünzüge Gropiusstadt, Grünzug Hochspannungsweg, Britzer Garten) sowie durch die Freiflächen hinter der ca. 1 km entfernten Stadtgrenze gedeckt werden.

IV.5 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

Nachteilige Auswirkungen auf Betroffene im Plangebiet oder in seinem unmittelbaren Umfeld im Sinne von § 180 BauGB sind nicht zu erwarten.

V. VERFAHREN

V.1 Bebauungsplan XIV-155 (Altverfahren)

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat mit Schreiben II B 142-6159/XIV-35 vom 30. August 1968 der Einleitung des Bebauungsplans XIV-155 zugestimmt.

Der Bebauungsplan XIV-155 wurde durch BA-Beschluss vom 6. April 1970 (Bezirksamtsvorlage Nr. 79/70) eingeleitet.

V.2 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht zur Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung des Bebauungsplans XIV-155 wurden gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 mit Schreiben vom 23. Oktober 2010 informiert.

V.3 Verfahren gem. § 6 oder § 7 (1) AGBauGB

Das Verfahren ist gemäß § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchzuführen, da mit der Johannisthaler Chaussee (übergeordnete Straße der Stufe II) und der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn gemäß Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

V.4 Aufstellungs- und Änderungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 18. Januar 2011 (Bezirksamtsvorlage 07/11) wurde die Änderung des Geltungsbereichs und des Planinhaltes des Bebauungsplans XIV-155 beschlossen. Der Geltungsbereich wurde um die Grundstücke Wildmeisterdamm 252 und 256 erweitert (Aufstellungsbeschluss) und um die Grundstücke Johannisthaler Chaussee 406/426, 434 (tw.), Steinträgerweg 79, um Abschnitte des Steinträgerwegs, des Heideläuferswegs, der Johannisthaler Chaussee und des Hasenhegerwegs reduziert. Nach neuem Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes entlang der Johannisthaler Chaussee sowie eines Mischgebietes entlang des Wildmeisterdamms vorgesehen (Änderungsbeschluss).

Die Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 1. Februar 2011 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 6, S. 230, ortsüblich bekannt gemacht.

V.5 Mitteilung der Änderungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 wurden mit Schreiben vom 12. November 2014 über die Absicht, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-155 auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umzustellen, informiert.

V.6 Änderungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 13. Januar 2015 (Bezirksamtsvorlage 04/15) wurde die Verfahrensumstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) beschlossen.

V.7 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16. Februar 2015 bis einschließlich 6. März 2015 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 13. Februar 2015 („Berliner Morgenpost“ und „Der Tagesspiegel“). Zudem wurde durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Die Entwürfe der Bebauungspläne sowie Erläuterungen zu den Inhalten waren auch über die Internetadresse des Stadtplanungsamtes einzusehen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 1. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage Nr. 191/15) vom Bezirksamt beschlossen.

V.8 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-155/I-04) per E-Mail vom 10. Februar 2015 zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Vorentwürfe) aufgefordert. Auch das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, wurde über die Planung informiert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 13. März 2015 bestimmt. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b1 vom 5. Oktober 2015 abgeschlossen.

V.9 Mitteilung der Änderungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5 wurden mit Schreiben vom 2. Oktober 2015 über die Absicht,

das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-155 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b aufzuteilen, informiert.

V.10 Erneuter Änderungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 1. Dezember 2015 (Bezirksamtsvorlage Nr. 191/15) wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-155 in die Bebauungspläne XIV-155a und XIV-155b zu teilen.

Der Beschluss wurde am 30. Dezember 2015 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 53, Seite 3021, ortsüblich bekannt gemacht.

V.11 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-155a/I-05) per E-Mail vom 2. Juli 2018 zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Entwürfe) aufgefordert. Auch das Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, wurde über die Planung informiert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 17. August 2018 bestimmt. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk 31. Januar 2019 abgeschlossen.

V.12 Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Vier Behörden und Abteilungen bzw. Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben (Stapl b1–6144/XIV-155a/I-07) per E-Mail vom 15. April 2019 zur Stellungnahme zu den Inhalten des Bebauungsplans und zur Begründung (Entwürfe) aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist bestimmt. Auch verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk 3. Juni 2019 abgeschlossen.

V.13 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15. April 2019 bis einschließlich 5. Juni 2019 (aus verfahrenstechnischen Gründen verlängert). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 5. April 2019 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nr. 14, S. 2120 sowie am 12. April 2019 in der Tagespresse in den Zeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost öffentlich bekannt gemacht. Die Verlängerung der Auslegung wurde am 26. April 2019 im Amtsblatt Nr. 17, S. 2576, bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 15. April 2019 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen. Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren XIV-155a standen im Internet unter der URL www.berlin.de/bebauungspläne-neukoelln zur Einsichtnahme bereit.

Das Ergebnis Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25. Juni 2019 (Bezirksamtsvorlage Nr. 177/19) vom Bezirksamt beschlossen.

V.14 Anzeige des Bebauungsplanes

Nach Beschluss des Bezirksamtes über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Entwurf der Rechtsverordnung wurde der Bebauungsplan XIV-155a gem. § 6 Abs. 2 AG-BauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C angezeigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan wegen einzelner zu beanstandender Punkte noch nicht festgesetzt werden kann. Nach der Überarbeitung der Begründung sowie Wiederholung der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut anzuzeigen.

V.15 Planreife gem. § 33 (1) BauGB

Am 27. November 2019 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Planreife für die Grundstücke Wildmeisterdamm 252 und 256, 260 im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-155a beschlossen (Drs. Nr. 1569/XX). Die Beanstandungen aus der Rechtsprüfung betreffen nicht die Teilgebiete MI2 bis MI5 sowie die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“.

Die dringenden Gesamtinteressen Berlins im Rahmen der geltend gemachten gesamtstädtischen Belange werden durch die Planreife nicht beeinträchtigt.

V.16 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) i.V. mit § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplan XIV-155a vom 4. März 2019 mit Deckblatt vom 11.12.2019 wird mit der Begründung sowie den Gutachten in der Zeit vom 20. bis einschließlich 31. Januar 2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die Frist der erneuten Beteiligung wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10. Januar 2020 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nr. 2, S. 179 sowie am 17. Januar 2020 in der Tagespresse in den Zeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Email vom 20. Januar 2020 von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen. Die Unterlagen

zum Bebauungsplanverfahren XIV-155a standen im Internet unter der URL www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln sowie unter <https://mein.berlin.de/projects/> zur Einsichtnahme bereit.

V.17 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Nach Beschluss des Bezirksamtes über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplan XIV-155a gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, erneut angezeigt.

V.18 Erneute Anzeige Planverfahren

Mit Schreiben vom 5. Mai 2020 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist. Im Weiteren waren noch vier Hinweise und Ergänzungen zu berücksichtigen (siehe hierzu Kapitel III.5.8).

V.19 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 3. November 2020 (Drucksache Nummer 1994/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-155a beschlossen.

zum Bebauungsplanverfahren XIV-155a standen im Internet unter der URL www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln sowie unter <https://mein.berlin.de/projects/> zur Einsichtnahme bereit.

V.17 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Nach Beschluss des Bezirksamtes über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wird der Bebauungsplan XIV-155a gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, erneut angezeigt.

V.18 Erneute Anzeige Planverfahren

Mit Schreiben vom 5. Mai 2020 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist. Im Weiteren waren noch vier Hinweise und Ergänzungen zu berücksichtigen (siehe hierzu Kapitel III.5.8).

V.19 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 3. November 2020 (Drucksache Nummer 1994/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-155a beschlossen.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

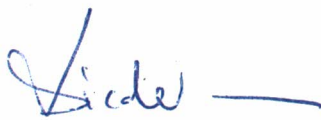
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Aufgestellt

Berlin, den 3. November 2020
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Biedermann
Bezirksstadtrat



Groth
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII. ANHANG

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet MI1 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 können
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweckenur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3. Im Mischgebiet MI1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Bezeichnung der Sortimente gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348) allgemein zulässig:
 - Kraftwagen,
 - Kraftwagenteile und Zubehör,
 - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,
 - Wohnmöbel,
 - Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
 - elektrotechnische Erzeugnisse,
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
 - Anstrichmittel,
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
 - Tapeten und Bodenbeläge,

- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Büromöbel und Brennstoffe.

Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als Randsortiment anbieten.

4. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
5. In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
6. Im Mischgebiet MI1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Im Mischgebiet MI1 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
8. Im Mischgebiet MI1 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.
9. Für die baulichen Anlagen im Mischgebiet MI5 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Terrassen bis zu 2,5 m und für Balkons bis zu 2,0 m, vor die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten t1 und t2 ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Die Flächen für die Gemeinschaftsanlagen Stellplätze „GSt1“ und „GSt2“ sowie die Fläche für die Gemeinschaftsanlagen Spielplatz und Standplätze für Abfallbehälter „GAnl“ werden den Mischgebieten MI4 und MI5 zugeordnet.
11. In den Mischgebieten MI2, MI4, MI5 und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Wildmeisterdamms Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1 Aufenthaltsräume von Wohnungen innerhalb der Fläche abcfa nicht zulässig.
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im Mischgebiet MI1, außerhalb der Fläche abcfa, bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sein. Von der Johannisthaler Chaussee abgewandt sind solche Außenwände, deren Fassaden nach Süd / Südost ausgerichtet sind.
13. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet MI1, innerhalb der Fläche abcfa, mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen und von der Johannisthaler Chaussee abgewandten Außenwohnbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren mit Gebäuden baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die innerhalb der Fläche abcfa zur Johannisthaler Chaussee orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Mischgebieten MI1, MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,

- 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, nicht überschritten wird. Von Satz 1 ausgenommen sind bauliche Anlagen innerhalb der Fläche ghjkmnpqrs.

Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der Fläche abcdefa die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert anzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{r,T} und für die Nacht L_{r,N} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu berechnen.

15. Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb der Fläche uvwxu nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung ausgeführt werden. Andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind zulässig.
16. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer dichten Gehölz- und Strauchpflanzung erhalten bleibt. Dies gilt nicht für Arten mit gefährdenden Inhaltsstoffen.
17. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
18. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem

Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen heimischen standortgerechten großkronigen Bäume einzurechnen.

19. In den Mischgebieten MI2, MI3, MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
20. In den Mischgebieten MI4 und MI5 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KINDERTAGESSTÄTTE sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Begrüpfungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.
21. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der privaten Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
22. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.