

**Bezirksamt Neukölln von Berlin**

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

- Fachbereich Stadtplanung -

Stapl b 2 – 6144 / XIV-182 / IV-08

**B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan XIV-182**

**- Grenzallee / Sonnenallee -**

für die Grundstücke Sonnenallee 260-262 und Grenzallee 2/4  
im Bezirk Neukölln,

**F A S S U N G Z U R R E C H T S V E R O R D N U N G**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

# BEGRÜNDUNG

## 1 PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass zur Neueinleitung des Bebauungsplan-Verfahrens ist ein vom Bezirk befürwortetes Planungskonzept, das folgende neue Nutzungen auf dem seit langem brachliegenden Grundstück Grenzallee 2/4 und in dem seit 2002 leerstehenden ehemaligen Arbeitsamtsgebäude Sonnenallee 260/262 vorsieht:

- an der Sonnenallee im ehemaligen Arbeitsamtgebäude Büros und Verwaltungen auf ca. **10.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche**,
- im Westen und Süden des Plangebietes auf insgesamt ca. **48.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche** Gewerbe, Büros, Verwaltungen und – entsprechend einer bereits erteilten Baugenehmigung - eine Tankstelle,
- an der Grenzallee und in der Mitte des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum mit insgesamt ca. **15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche** und folgenden Nutzungen:
  - im Erdgeschoss Einzelhandel mit überwiegend Waren des täglichen Bedarfs (Frischemarkt, Lebensmittel-Discountmarkt, Ökomarkt, Backwaren, Drogerie) auf ca. 6.600 m<sup>2</sup> dieser Geschossfläche,
  - in den oberen Geschossen Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für Kultur, Fitness- und Freizeit usw.

Die zulässige Gesamtgeschossfläche im Plangebiet beträgt maximal **73.400 m<sup>2</sup>**.

Da das 1989 eingeleitete B-Planverfahren XIV-182<sup>1</sup> bisher nicht abgeschlossen ist, gilt der Baunutzungsplan für diesen Bereich weiter. Er weist Reines Arbeitsgebiet aus, das überwiegend der Gebietsausweisung Industriegebiet gem. § 9 BauNVO entspricht. Weil die oben beschriebenen Vorhaben z.T. nicht zu den im Reinen Arbeitsgebiet zulässigen Nutzungen zählen, wird zur Genehmigung der Vorhaben die Weiterführung des B-Planes XIV-182 mit den neuen Ausweisungen Gewerbe- und Sonstiges Sondergebiet sowie die Festsetzung des B-Planes erforderlich.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP 94 stellt die Grundstücke im Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dar. Aus dieser Nutzungskategorie sind Sondergebiete gem. § 11 Abs. 3 BauNVO - als solches ist das geplante Nahversorgungszentrum mit den z.T. großflächigen Einzelhandelseinrichtungen einzustufen - nur in besonders begründeten Einzelfällen zu entwickeln (vgl. Punkt 4.3). Diese Einrichtungen erzeugen jedoch immer ein konkretes Planerfordernis. Somit ist auch aus diesem Grund die Änderung des Planinhalts notwendig.

---

<sup>1</sup> BA-Beschluss Nr. 28/89 vom 3.3.1989

## 1.2 PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neukölln. Es liegt

- ca. 500 m südöstlich des S-Bahn-Innenrings,
- nahe der Grenze zum Bezirk Treptow-Köpenick,
- zwischen dem Hauptzentrum Karl-Marx-Straße (Entfernung ca. 2,4 km) und dem Ortsteilzentrum Hermannstraße (ca. 2,3 km) sowie den im Bezirk Treptow-Köpenick befindlichen Ortsteilzentren Eisenstraße (ca. 3,3 km) und Baumschulenstraße (ca. 2,3 km).

Der Geltungsbereich wird von drei Verkehrsstrassen eingefasst, der Sonnenallee im Norden, der Grenzallee im Osten und dem Bahndamm der S-Bahnlinien S 45, S 46 und S 47 im Süden. Im Westen wird das Plangebiet vom Grundstück Sonnenallee 252 begrenzt.

### 1.2.1 Bestand

#### 1.2.1.1 Siedlungsanalyse

##### Plangebiet

Der ca. 4,2 ha große Geltungsbereich umfasst zwei Grundstücke:

- Auf dem Grundstück Sonnenallee 260/262 (ca. 6.940 m<sup>2</sup>) befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Arbeitsamts Berlin-Süd. Der 4-geschossige, ca. 140 m lange Baukörper mit einer Geschossfläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup> steht zzt. leer und soll zukünftig von der Bundesagentur für Arbeit als „Jobcenter“ genutzt werden. Da zur südlichen Grundstücksgrenze ein erheblicher Höhenunterschied besteht, stellt sich das Gebäude von der Sonnenallee als 4-geschossig, von der Grenzallee als 5-geschossig dar. Vor dem Gebäude erstreckt sich ein schmaler, erhöht angelegter Platz; Treppen und Rampen schaffen den Übergang zum öffentlichen Fußweg der Sonnenallee. Südlich des Gebäudes existiert eine Stellplatzanlage, die über eine Rampe von der Sonnenallee zu erreichen ist und auch eine Anbindung an die Grenzallee hat.
- Das Grundstück Grenzallee 2/4 (ca. 26.670 m<sup>2</sup>) ist unbebaut und bis auf einen schmalen Streifen am westlichen Grundstücksrand, der als Feuerwehrumfahrt für das benachbarte Grundstück Sonnenallee 252 dient, auch unversiegelt. Auf dem Areal befand sich ehemals die Kakaomühle der Firma Van Houten. 1993 wurde der Baukomplex abgerissen. Nach einer kurzen Zwischennutzung durch eine Baustoffrecyclinganlage liegt das Gelände jetzt brach.

Das Grundstück Sonnenallee 260/262 ist zu ca. 85 %, das Grundstück Grenzallee 2/4 dagegen nur zu ca. 1 % versiegelt.

##### Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Grenzallee 2/4 befindet sich im Privateigentum, das Grundstück Sonnenallee 260/262 im Eigentum der Bundesanstalt für Arbeit. Die Teilabschnitte der Sonnenallee und der Grenzallee sind im Eigentum des Landes Berlin.

##### Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes, das sich nach der vorherigen Jahrhundertwende etappenweise südlich und südöstlich des S-Bahnringes entwickelt hat und sich bis zur Dieselstraße erstreckt.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand dieses Gewerbe- / Industriegebietes, am Übergang zu einem Wohnsiedlungsbereich. Daher stellt sich das Umfeld des Plangebietes heterogen dar:

- Nördlich der Sonnenallee erhebt sich ein Hochhauskomplex der 70er Jahre mit bis zu 17-geschossigen Gebäuden und einem Verbrauchermarkt und einer Sparkasse an der Ecke Sonnenallee / Aronsstraße sowie denkmalgeschützten Reihenhäusern entlang der Aronsstraße.  
Eine Kleingartenkolonie trennt das Wohngebiet von den westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken, die mit großflächigen, aber niedriggeschossigen Gebäuden bebaut sind.
- Nordöstlich des Plangebiets liegt die denkmalgeschützte Dammwegsiedlung, eine 4-geschossige Zeilenbausiedlung der 50er/60er Jahre mit einem alten Pumpwerkbau an der Ecke Sonnenallee / Dammweg.
- Auf der Ostseite der Grenzallee steht seit 2001 der 7- bis 8-geschossige Neubau des Arbeitsamtes Süd, der die Ecke des Kreuzungsbereichs baulich fasst.
- Westlich des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Sonnenallee 252 eine ehemalige Industriehalle, deren Höhe 4 bis 7 Geschossen entspricht. Teile des Geländes und des Gebäudes werden zzt. noch durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt.
- An der Südseite des Plangebietes verläuft ein S-Bahndamm (S 45, S 46, S 47) in Hochlage.
- Südlich des S-Bahndamms schließt sich ein Gewerbegebiet an, das überwiegend kleinere Betriebe umfasst.

### 1.2.1.2 Landschaftsanalyse

#### Geologie / Boden

Die geologische Situation im Geltungsbereich wird geprägt durch die Lage am Rande des Warschau-Berliner Urstromtals. Die geologischen Ausgangssubstrate im Plangebiet gehen auf die Weichsel-Eiszeit und nacheiszeitliche Bodenentwicklungsprozesse zurück. Den Untergrund bilden schwach humose Talsande.

Die ursprünglichen Bodengesellschaften sind im Zuge der Besiedlung und industriellen Entwicklung des Gebietes stark überformt worden (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtung, -versiegelung usw.). Dies trifft auch auf das Grundstück Grenzallee 2/4 zu, das sich heute als Brachfläche darstellt, aber bis 1993 noch intensiv bebaut war. Nach einer Bodenuntersuchung<sup>1</sup>, die 2004 im südlichen Plangebietsteil durchgeführt wurde, stellt sich der Bodenaufbau ab Geländeoberfläche wie folgt dar:

- Aufschüttung aus Ziegel- und Bauschuttresten durchsetzt mit Sanden (0,3-2,6 m),
- Fein- und Mittelsande mit oftmals schluffigen und lokal grobsandigen und kiesigen Beimengungen,
- steifer bis halbfester Geschiebemergelhorizont (ab ca. 3,5 m unter Gelände) und
- auf einer Teilfläche Torfe und organisch durchsetzte Sande mit Schichtmächtigkeiten von 0,25-1,30 m in Tiefen von 0,5 -3,0 m unter Gelände.

<sup>1</sup>

GuD – GEOTECHNIK UND DYNAMIK CONSULT mbH: "Bericht zur Altlastenbeurteilung und Versickerungsfähigkeit der Böden beim Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Grenzallee 4-6 / Sonnenallee 254-260 - Parkflächen- in Berlin-Neukölln", Berlin, 20.1.2004

### Altlasten

Dem Umweltamt des Bezirks liegt zum Grundstück Sonnenallee 260/262 die Information vor, dass 1966 zwei große Heizungstanks (80.000 und 60.000 l) eingebaut wurden und 1975 eine oberirdische Tankanlage errichtet wurde. Über einen Ausbau der alten Heizöltanks liegen keine Informationen vor. Im Bereich der alten Tanks ist eine Bodenverunreinigung durch Heizöl möglich. Bei Bauarbeiten mit Bodenaushub sind orientierende Bodenuntersuchungen auf Mineralölkohlenwasserstoffe zu empfehlen.<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich ist größtenteils im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter der Nr. 10750 registriert (Ausnahme der Bereich des ehem. Arbeitsamts). Laut Umweltamt liegen für den Bereich des B-Plans (mit Ausnahme des Bereiches des ehem. Arbeitsamts) Boden- und Grundwasseruntersuchungen aus dem Zeitraum 1995-1996 vor. Danach ist das Gelände von einer antropogenen Auffüllungsschicht mit einer Mächtigkeit von 0,2 bis 2,9 m bedeckt. Ihre Untersuchung ergab lokale Belastungen an PAK, Schwermetallen und Mineralölkohlenwasserstoffen. Daher sind laut Umweltamt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ggf. Auflagen zu Bodenaushub / Bodenentsorgung zu erteilen.<sup>2</sup> Eine entsprechende Regelung ist gem. § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen worden.

Eine Bodenuntersuchung im Jahr 2004<sup>3</sup> erbrachte für den südlichen Teil des Plangebietes folgende Erkenntnisse: Aufgrund der PAK-Belastung ist eine der genommenen Bodenproben aus der Aufschüttung im südlichen Teil des Plangebietes in die LAGA-Bodengruppe Z1.1, und eine zweite in die LAGA-Bodengruppe Z1.2 einzugruppieren.

Das bezirkliche Umweltamt hat bestätigt, dass für den Bebauungsplanbereich bestehende Verdachtsmomente den geplanten Vorhaben nicht entgegen stehen.<sup>4</sup>

### Wasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist gering. Nach der o.a. Bodenuntersuchung steht das Grundwasser bei 31,8 m bis 32,3 m über NHN an; der höchste Grundwasserstand liegt bei 33,0 m über NHN. Die im Rahmen der Bodenuntersuchung durchgeführten Infiltrationsmessungen im südlichen Teil des Plangebietes ergaben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser generell möglich ist, im betrachteten Areal jedoch günstige und weniger günstige Bedingungen für eine Versickerung bestehen.

### Relief

Das Gelände im Plangebiet weist einige Höhendifferenzen auf. Die Sonnenallee fällt von Westen nach Osten von ca. 36,0 m über NHN um ca. 1,5 m. Die Höhe der Grenzallee verringert sich von Norden nach Süden von ca. 34,50 m über NHN um ca. 0,5 m. Damit befinden sich beide Straßen über dem Niveau des Grundstücks Grenzallee 2/4, dessen Geländeoberkante zwischen ca. 33,2 m und 34,3 m über NHN liegt. Das Grundstück Sonnenallee 260/262 ist auf der Nordseite aufgeschüttet; der Vorplatz liegt auf einer Höhe von ca. 36,2 m ü. NHN.

---

<sup>1</sup> Schreiben vom 17.10.1994

<sup>2</sup> Schreiben vom 6.1.2004

<sup>3</sup> GuD, a.a.O.

<sup>4</sup> Klarstellendes Schreiben vom 26.11.2004

### Klima, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet liegt stadtklimatisch gesehen in einem Belastungsbereich, d.h. einem Bereich mit mäßigen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen. Die Schwülegefährdung ist mäßig, die nächtliche Abkühlung gering. Im Belastungsbereich besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Insbesondere ist die Belüftung zu verbessern und der Vegetationsanteil zu erhöhen.

Aus dem Umweltatlas lässt sich für den Geltungsbereich eine erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen entlang der Hauptverkehrsstraßen ableiten. Weiterhin besteht eine Beeinträchtigung durch den von der Sonnenallee und der Grenzallee emittierten Verkehrslärm (der Mittelungspegel beträgt an der Straßenrandbebauung 60-65 dB(A) tags) sowie den Verkehrslärm der S-Bahn (55-65 dB(A) tags).<sup>1</sup> Durch die Hochlage der S-Bahntrasse sind die Auswirkungen auf die Grundstücke besonders gravierend.

Eine gewisse Lärmbelastung des Plangebietes besteht auch aufgrund des Flugverkehrs des Flughafens Berlin-Tempelhof.

Da die Grundstücke im Plangebiet brach liegen, gehen vom Geltungsbereich selbst zzt. keine Emissionen aus.

### Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet ist gemäß Landschaftsprogramm Berlin (Tabelle 5) dem Biotoptyp der Industrie- und Gewerbegebiete zuzuordnen.

Auf dem Grundstück Sonnenallee 260/262 befindet sich, insbesondere im Bereich des Vorplatzes, eine Anzahl prägender Bäume. Auf der Brachfläche Grenzallee 2/4 haben sich erste Ruderalgehölze angesiedelt. Der Baumbestand entlang und auf dem Mittelstreifen der Sonnenallee ist gut ausgeprägt. Auf der Bahndammböschung südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein lockerer Baum- und Strauchbewuchs.

### Stadt- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird durch das ca. 140 m lange Gebäude des ehem. Arbeitsamtes bestimmt. Es bildet entlang der Sonnenallee eine Raumkante, die jedoch nicht der Straßenbegrenzungslinie folgt, sondern vor dem Gebäude einen langgestreckten Platz mit prägendem Baumbestand freilässt.

Das Plangebiet liegt in einem Umfeld, das sich durch einen starken Wechsel hinsichtlich der Nutzungen, der Gebäudehöhen und -dimensionen, brachgefallenen Grundstücken und Gebäuden sowie der ausgedehnten versiegelten Freiflächen vom Stadtbild her unattraktiv darstellt.

Positiv für das Landschaftsbild stellt sich der Alleecharakter der Sonnenallee sowie Gehölkulisse auf der S-Bahnböschung dar.

### Erholung

Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grünflächen und übernimmt keine Funktion im Hinblick auf die Erholungsversorgung der Bevölkerung oder für übergeordnete Grünverbindungen.

---

<sup>1</sup>

Umweltatlas, Karten 07.02.1 "Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung" und 07.04.1 bis 07.04.2 "Schieneverkehrslärm an der Straßenrandbebauung", Ausgabe 2002

### 1.2.1.3 Verkehrsanalyse

#### Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Sonnenallee und die Grenzallee, die Verbindungen herstellen zu:

- dem Hermannplatz und der Innenstadt einerseits und dem Baumschulenweg und damit zur B 96a (Straße Am Treptower Park – Adlergestell) andererseits,
- der Autobahnanschlussstelle Buschkrugallee und zur B 179 sowie dem Dammweg, der nach Treptow führt.

Bei der letzten Verkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 1998 wurden in der Zeit von 7.00-19.00 Uhr in der Grenzallee 15.400 Kfz/12h gezählt und auf der südlichen Fahrbahn der Sonnenallee 11.700 Kfz/12h. Die Spitzenstundenwerte (16:00-17:00 Uhr) betragen im Querschnitt der Grenzallee 1.400 Kfz/h; auf der südlichen Fahrbahn der Sonnenallee betrug die Spitzenstundenbelastung 2.200 Kfz/h.<sup>1</sup>

Die Straßenprofile der Sonnen- und der Grenzallee haben eine Breite von ca. 36 m, einen begrünten Mittelstreifen und beiderseits davon jeweils zwei Fahrspuren, eine durchgehende Haltespur und einen Fuß- und Radweg. Am Knotenpunkt splitten sich die Fahrspuren der Sonnenallee in 2 Geradeausspuren, 1 Rechts- und 1 Linksabbiegespur auf, die der Grenzallee in 1 Geradeaus-, 1 Geradeaus-/ Rechtsabbiegespur und 2 Linksabbiegespuren.

Die BAB A 100 soll später (voraussichtlich ab 2007/08) vom Autobahndreieck (AD) Neukölln nach Norden bis zum Treptower Park weitergeführt werden und an der Sonnenallee im Bereich des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Nr. 252 eine Anschlussstelle (AS) entstehen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Im Süden tangiert die Hochtrasse der S-Bahn (Südring) das Plangebiet. Durch den ca. 200 m entfernt liegenden S-Bahnhof Köllnische Heide (S 45, S 46, S 47) ist das Plangebiet an eine direkte S-Bahnlinie zum Flughafen Schönefeld, und durch den in ca. 500 m Entfernung befindlichen S-Bahnhof Sonnenallee (S 41, S 42) an den S-Bahn-Innenring angeschlossen.

Auf der Sonnenallee verläuft die Buslinie 241, die Zubringerfunktion zu diesen beiden S-Bahnhöfen übernimmt. Auf der Grenzallee fährt der Bus 177, der eine Verbindung zum U-Bahnhof Hermannstraße (U 8) und zum S-Bahnhof Plänterwald (S 8, S 9) herstellt. An der Ecke Sonnenallee / Grenzallee befinden sich die Haltestellen für beide Buslinien.

#### Rad- und Fußgängerverkehr

Im Plangebiet sind straßenbegleitende Geh- und auch Radwege vorhanden.

### 1.2.2 Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan** von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) stellt die Grundstücke im Plangebiet als Gemischte Baufläche M 2 dar. Die Sonnenallee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, und

<sup>1</sup> Diether Gemeinhardt, Diplomingenieur für Verkehrsplanung: "Grenzallee 4-6 / Sonnenallee 254-258: Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen", Berlin, 25.1.2004

westlich des Geltungsbereichs, im Bereich des Grundstücks Sonnenallee 252, die geplante Autobahn BAB A 100 in Tunnellage<sup>1</sup> mit einer Anschlussstelle an der Sonnenallee.

Die geplante Ausweisung Gewerbegebiet lässt sich aus der Darstellung des FNP entwickeln (Entwicklungsgrundsatz 1, Regelfall), die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist dagegen nur in einem besonders begründeten Einzelfall möglich<sup>2</sup>. Ein solcher liegt hier vor, da

- das geplante Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha erheblich kleiner als 3 ha ist, und es sich um ein Sondergebiet eingeschränkten Umfangs und nur von örtlicher Bedeutung handelt,
- die Zentrenverträglichkeit durch die Festsetzung eines entsprechenden Sortiments und Flächenbegrenzung gewährleistet werden soll, was durch eine Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt wird (vgl. Punkt 2.4.1),
- negative stadtstrukturelle Auswirkungen, d.h. Störungspotenziale, die von dem Nahversorgungsstandort auf die Umgebung ausgehen, als weitgehend vermeidbar bzw. planungsrechtlich regelbar eingeschätzt werden (z.B. werden keine Wohnnutzungen gestört, da das Nahversorgungszentrum inmitten der Gewerbeflächen geplant ist),
- mit der Sonnen- und der Grenzallee eine günstige Verkehrserschließung besteht.

Das Gebiet liegt innerhalb des im FNP-Erläuterungsplan 'Zentren' schematisch dargestellten Innenstadtentlastungsbereichs entlang des S-Bahn-Rings, wo "neben neuen Dienstleistungsflächen und Wohnungen in gut erreichbarer Lage auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen zur Entlastung der Innenstadt Platz finden (sollen)".

Dem **Landschaftsprogramm** für Berlin vom 29.7.1994 lassen sich bezüglich des Plangebietes, das als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert ist und in den Vorranggebieten Luftreinhaltung und Grundwasserschutz liegt, folgende Forderungen entnehmen:

- Emissionsminderung, Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen, bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Vermeidung von Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung bzw. des -angebotes zur Folge haben, Vermeidung von dauerhaften Grundwasserfreilegungen,
- verstärkte Überprüfung und Überwachung grundwassergefährdender Anlagen, ggf. Verlagerung von Betrieben, keine Neuansiedlung von potenziell grundwassergefährdenden Anlagen,
- vorrangige Altlastensuche und -sanierung,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt und Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.

Der Entwurf der **Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1** (Arbeitsbericht-Fortschreibung 1989 mit dem Ergänzungsbericht zum Grenznahen Raum 1990) sieht im

---

<sup>1</sup> Die endgültige Entscheidung über eine Tunnelbaustrecke auf dem Grundstück Sonnenallee 252 soll im Planfeststellungsverfahren der A 100 – 16. BA getroffen werden.

<sup>2</sup> siehe "Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL – FNP)" vom 23.1.2001, hier Nummer 6.5 und Abb. A



Nutzungskonzept für das Grundstück Grenzallee 2/4 Gewerbegebiet und für das Grundstück Sonnenallee 260/262 Infrastruktur vor. Aufgrund der o.a. Entwicklungstendenzen sind diese Aussagen des BEP-Entwurfes inzwischen zumindest teilweise als überholt anzusehen.

Der **Baunutzungsplan** vom 28.12.1960<sup>1</sup> weist Reines Arbeitsgebiet<sup>2</sup>, Baustufe 6 (GRZ 0,6, BMZ 8,4) aus.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im **Stadtentwicklungsplan Gewerbe**<sup>3</sup> dargestellten Standortes 'Sonnenallee', für den als Hauptnutzung Gewerbegebiet vorgesehen ist. Zur Flächenprofilierung werden Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe empfohlen.

Im **Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel**<sup>4</sup> ist in den spezifischen Leitlinien zum Südraum, zu dem Neukölln gehört, Folgendes vorgegeben:

- Zugänge an Einzelhandelsflächen sind vorrangig zur Stärkung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße vorzusehen,
- die Umnutzung von gewerblichen Bauflächen zu Fachmarktstandorten muss grundsätzlich unterbleiben,
- die Ansiedlungen zusätzlicher Fachmarktflächen (z.B. für Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel, Einrichtungsbedarf) sind auf das bezirkliche Einkaufszentrum Karl-Marx-Straße oder dessen unmittelbare Nähe zu beschränken, um diese zentrale Lage zu stärken.

Im **StEP Verkehr** sind die Sonnenallee und die Grenzallee gegenwärtig und zukünftig als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) klassifiziert. Die geplante BAB 100 ist als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

<sup>2</sup> Reines Arbeitsgebiet entspricht überwiegend der Gebietsausweisung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

<sup>3</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): "Stadtentwicklungsplan Gewerbe", Berlin 2000

<sup>4</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (Hrsg.): "Handelsstandort Berlin – Stadtentwicklungsplan Zentren- und Einzelhandel", Berlin 1999

<sup>5</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII: "StEP Verkehr", 2003 / Senatsbeschluss vom 8.7.2003

Der **Städtebauliche Rahmenplan Sonnenallee**<sup>1</sup> stellt Folgendes dar:

- Ergänzung der Raumkanten entlang der Sonnenallee und der Grenzallee,
- Schaffung einer Raumkante entlang des S-Bahndamms (Abschirmfunktion),
- zusätzliche Erschließung der Grundstücke Grenzallee 2/4 sowie Sonnenallee 228 durch eine vorhandene Zufahrt vom Grundstück Neuköllnische Allee 25 (Unterführung) über das Grundstück Sonnenallee 252,
- Einrichtung einer separat von den Straßen geführten Wegeverbindung zwischen den S-Bahnhöfen Sonnenallee und Köllnische Heide in Ost-West-Richtung über das Grundstück Grenzallee 2/4 hinweg.

Hinweis von SenStadt VII B zur Mitteilung der Planungsabsicht: Die beiden letztgenannten Anstriche sind von der Autobahnplanung betroffen. Insbesondere die vorhandene Bahnunterführung zur Kfz-Erschließung des Grundstücks Sonnenallee 252 muss bei der Realisierung der Autobahntrasse ersatzlos entfallen.

In der **Berliner Denkmalliste** ist das Gebäude Sonnenallee 262/280 - Arbeitsamt II, 1931-32 vom Leo Lottermoser - als Baudenkmal eingetragen (ABl. Nr. 29 vom 14.06. 2001, S. 2429; Fortschreibung vom 12.6.2003).

In der **Stellungnahme zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Standort Grenzallee 4-6 / Sonnenallee 254-260 im Bezirk Berlin-Neukölln**<sup>2</sup>, wurde das geplante Nahversorgungszentrum mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel mit Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage als zentrenverträglich und für den Einzugsbereich als verträglich eingeschätzt (vgl. Punkt 2.4.1).

---

<sup>1</sup> planungsgruppe 4: "Städtebaulicher Rahmenplan Sonnenallee", August 2001

<sup>2</sup> FfH – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH, Januar 2004

## **2 PLANINHALT**

### **2.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN**

Mit dem 1989 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren XIV-182<sup>1</sup> sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei konkrete Bauvorhaben geschaffen werden: den Neubau des Arbeitsamtes Berlin-Süd auf dem Grundstück Sonnenallee 282 und die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Baumarkt) auf dem Grundstück Grenzallee 2/4.<sup>2</sup>

Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht abgeschlossen. Für das Bauvorhaben westlich der Grenzallee (Baumarkt) wurde gem. § 33 (1) BauGB und für das Grundstück östlich der Grenzallee (Neubau Arbeitsamt Süd) nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) eine Baugenehmigung erteilt. Das neue Arbeitsamtsgebäude wurde inzwischen fertiggestellt. Da der potenzielle Betreiber des geplanten Baumarktes von dem Projekt zurückgetreten ist, konnte die im B-Plan-Entwurf im westlichen Teilbereich beabsichtigte Nutzungsausweisung Sondergebiet BAUMARKT nicht aufrecht erhalten werden.

Daher wurde 2001 - neben einer Reduzierung des Geltungsbereichs um die Fläche östlich der Grenzallee (bereits errichteter Arbeitsamt-Neubau) - für den westlichen Teilbereich eine Änderung des Planinhalts beschlossen.<sup>3</sup> Sie hatte entsprechend einer Projektstudie<sup>4</sup> zum Ziel, ein Technologie- und Innovationszentrum, Gewerbe, Büros, Verwaltungen, zentrenergänzenden bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und Dienstleistungen sowie eine Tankstelle anzusiedeln. Dieses Konzept erwies sich als wirtschaftlich nicht tragfähig, denn trotz intensiver Bemühungen konnten keine Nutzer für das Technologiezentrum gefunden werden.

Aus diesem Grund wurde 2003 eine weitere Planinhaltsänderung mit dem Ziel der Festsetzungen eines Gewerbegebietes für das Grundstück Sonnenallee 260/262 und der Ausweisung Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet NAHVERSORGUNGSZENTRUM für das Grundstück Grenzallee 2/4 beschlossen.<sup>5</sup>

### **2.2 INTENTION DES PLANES**

Hauptziele des Bebauungsplans XIV-182 sind, die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung zu verbessern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des brachgefallenen Grundstücks Grenzallee 2/4 zu schaffen. Mit den geplanten Nutzungen soll auch den sich gerade ändernden städtebaulichen Rahmenbedingungen (künftiger Bedeutungsgewinn und der daraus resultierende Funktionswandel des Gebietes nahe des S-Bahnringes und direkt an der geplanten Autobahn) Rechnung getragen werden.

---

<sup>1</sup> BA-Beschluss Nr. 28/98 vom 3.3.1989

<sup>2</sup> Im Wesentlichen sah der B-Planentwurf (Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) für die Flächen nordwestlich der Grenzallee folgende Festsetzungen vor: für das Grundstück Sonnenallee 260/262 Gewerbegebiet und das Grundstück Grenzallee 2/4 Gewerbegebiet und Sondergebiet BAUMARKT; Begrenzung der Geschossfläche für großflächigen Einzelhandel auf 12.200 m<sup>2</sup> und Festsetzung der zulässigen Sortimente; GRZ von ca. 0,6 und GFZ von ca. 2,5.

<sup>3</sup> BA-Beschluss Nr. 120/01-neu vom 4.9.2001

<sup>4</sup> REGIOCONSULT: "Gründerzentrum Ernährung und Verpackung in Berlin-Neukölln", Februar 2001

<sup>5</sup> BA-Beschluss Nr. 135/03 vom 2.12.2003

Des Weiteren werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verfolgt:

- die Einbindung der geplanten Gebäude im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten ehem. Arbeitsamtsgebäude,
- die Ermöglichung der Um- oder Weiternutzung des alten Arbeitsamtsgebäudes,
- die Klärung der Rahmenbedingungen, die durch die zukünftige Autobahn für die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich bestehen.

## 2.3 WESENTLICHER PLANINHALT

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Sonnenallee 260/262 und der überwiegende Teil des Grundstücks Grenzallee 2/4 wird als **Gewerbegebiet** (GE) festgesetzt. Aus der Palette der möglichen Nutzungen werden im GE1 und GE2 Vergnügungsstätten und im GE2 zusätzlich Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung **Nr. 1**). Im GE1 werden Tankstellen nur auf einer Teilfläche zugelassen (textliche Festsetzung **Nr. 2**).

Die nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Grenzallee 2/4 wird als **Sonstiges Sondergebiet** (SO) NAHVERSORGUNGSZENTRUM festgesetzt. Die Geschossfläche für Einzelhandel wird begrenzt, die zulässigen Branchen / Sortimente und teilweise auch deren Größen werden definiert. Neben Einzelhandel (beschränkt auf das 1. Vollgeschoss) werden kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen sowie Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen zugelassen (textliche Festsetzung **Nr. 3**).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE1 und SO durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Grund- und Geschossflächen** (GR, GF) und der maximalen Höhe der **Gebäudeoberkante** (OK) bestimmt. Im GE2 wird das Nutzungsmaß durch eine **Baukörperausweisung** (d.h. durch eine zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche) in Verbindung mit der maximal zulässigen OK definiert.

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 4** wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Grundflächenüberschreitung für das Sonstiges Sondergebiet erhöht.

### Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Gebäuden ermöglicht, welche die in dieser Bauweise höchstens zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen (textliche Festsetzung **Nr. 5**). Die textliche Festsetzung **Nr. 6** ermöglicht im GE1 und SO eine Unterschreitung der Abstandflächen der BauO Bln.

### Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen, die Sonnenallee und die Grenzallee, werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Bauflächen abgegrenzt. An der Sonnenallee wird ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

### Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird festgesetzt, dass nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffausstoß zulässig sind (textliche Festsetzung **Nr. 8**).

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 7** wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf bestimmte Flächen beschränkt.

An der Sonnenallee und an der Grenzallee wird jeweils eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Werbeanlagen festgesetzt und durch die textliche Festsetzung **Nr. 9** deren zulässige Höhe begrenzt.

An der östlichen Ecke des GE2 wird eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet (textliche Festsetzung Nr. 11).

### **Nachrichtliche Übernahmen**

Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal, das ehemalige Arbeitsamtsgebäude, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **2.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan XIV-182 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- Belange des Verkehrs,
- Belange der Ver- und Entsorgung,
- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

#### **2.4.1 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

##### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich und seine Umgebung sind im Baunutzungsplan als Reines Arbeitsgebiet ausgewiesen. Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe geht von einer Industrie- / Gewerbenutzung im Plangebiet aus.

Diesen Darstellungen entspricht das Gebiet an der Sonnenallee zwischen S-Bahnring und Grenzallee jedoch nicht mehr. Seit einigen Jahren sind Entwicklungen zu beobachten, die verdeutlichen, dass sich das Gebiet in einer Umbruchphase befindet:

- Verschiedene Gewerbebetriebe haben ihren Standort aufgegeben und teilweise stehen die frei gewordenen Flächen und Gebäude seit Jahren leer oder werden nur extensiv oder temporär weitergenutzt (z.B. Sonnenallee 252 und 228; Alcatel und Hütter), oder Gebäude wurden abgerissen und die Grundstücke liegen seit Jahren brach (Grenzallee 2/4, Jacobs-Gelände).
- Es ist eine verstärkte Ansiedlung von nicht gewerblichen Unternehmen zu beobachten (z.B. Ziegrastraße, Estrel-Hotel und Convention Center).
- Für das Grundstück Sonnenallee 228 ist am 25.3.2003 der B-Plan XIV-245ba mit den Festsetzungen Hotel und Kongresszentrum festgesetzt worden.

Eine weitere Veränderung, die diese Entwicklungstendenz noch verstärken wird, wird das Gebiet in den kommenden Jahren durch den Bau der geplanten Autobahn erfahren. Nach der Weiterführung der Autobahn (BAB A 100) in nordöstlicher Richtung zur Frankfurter Allee (voraussichtlich ab 2007/08) befindet sich das Plangebiet

- am Schnittpunkt zweier wichtiger Verkehrsachsen, der West-Nordost-Achse des Autobahn-Stadtrings mit einer Radiale zur Innenstadt sowie
- nahe der Süd-Achse zum zukünftigen Großflughafen Berlin-Brandenburg-International.

Bereits Mitte 2004 steht mit dem Anschluss der BAB A 113 an das Autobahndreieck Neukölln und der Anschlussstelle der BAB A 100 an die Grenzallee der größte Teil der neuen Straßenverkehrsverbindungen zur Verfügung.

Damit wird das Gebiet an der Sonnenallee zwischen S-Bahnring und Grenzallee eine erhebliche Erhöhung der Standortgunst erfahren und der ehemals peripher gelegene Standort zum südöstlichen Eingangstor zur Innenstadt avancieren.

Entsprechend dem künftigen Bedeutungsgewinn des Gebietes sowie in Übereinstimmung mit der FNP-Darstellung Gemischte Baufläche M 2 und 'Innenstadtentlastungsbereich'<sup>1</sup> beabsichtigt der Bezirk Neukölln im Plangebiet und seinem Umfeld die Mischung produzierender Nutzungen mit anderen Nutzungen zu erhöhen, den Schwerpunkt von Produktion zu Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu verlagern, und höherwertigere Nutzungen anzusiedeln. Daher ist Folgendes vorgesehen:

- für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Sicherung der gewerblichen Nutzung, allerdings mit einer Herabzonung von Industrie- zu Gewerbegebiet,
- für die nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Grenzallee 2/4 eine Umstrukturierung in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung NAHVERSOR-GUNGSZENTRUM.

<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im FNP-Erläuterungsplan 'Zentren' schematisch dargestellten Innenstadtentlastungsbereichs entlang des S-Bahn-Rings, wo "neben neuen Dienstleistungsflächen und Wohnungen in gut erreichbarer Lage auch ergänzende Einzelhandelsnutzungen zur Entlastung der Innenstadt Platz finden (sollen)".

Die Festsetzung als Gewerbegebiet eröffnet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten sowohl für das denkmalgeschützte alte Arbeitsamtsgebäude Sonnenallee 260/262 als auch das brachliegende Grundstück Grenzallee 2/4. Sie ermöglicht ebenso die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauten, aber auch von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (ausnahmsweise zulässig). Aus der Palette der möglichen Nutzungen werden Vergnügungsstätten jedoch ausgeschlossen (textliche Festsetzung **Nr. 1**), weil es das stadtplanerische Ziel des Bezirks Neukölln ist, diese ausschließlich in die vielfältige Nutzungsstruktur von Hauptgeschäftsstraßen zu integrieren. Des Weiteren werden insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen (vgl. Punkt 2.4.4) im GE2 Tankstellen ausgeschlossen, und im GE1 wird ihre Zulässigkeit auf eine Teilfläche begrenzt (textliche Festsetzungen **Nr. 1-2**).

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes NAHVERSORGUNGSZENTRUM hat die Verbesserung der defizitären Versorgungssituation im Umfeld des Geltungsbereichs zum Ziel. Für die ausgedehnten Wohngebiete nördlich des Plangebietes steht nur eine Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs zur Verfügung, der Verbrauchermarkt Sonnenallee 267/273.

Der Bebauungsplan XIV-182 wurde - da durch den geplanten Umfang an Verkaufsflächen des geplanten Nahversorgungszentrums eine Beeinträchtigung der FNP-Zentrenstruktur nicht auszuschließen sei – von SenStadt Abt. I D als Bebauungsplan eingestuft, der gem. § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Die Senatsverwaltung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wiesen bei der Einleitung des B-Planverfahrens darauf hin, dass eine Einfügung in die Zentrenstruktur nur zu erreichen sei, wenn ein Nahversorgungszentrum geplant werde, dessen Angebot nach Art und Umfang zentrenverträglich ist (vgl. Punkt 4).

Diesen geltend gemachten Belangen wird durch die Festsetzung der im Nahversorgungszentrum zulässigen Nutzungen und teilweise auch ihrer Größe Rechnung getragen (textliche Festsetzung **Nr. 3**). Ermöglicht werden:

- im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) auf insgesamt höchstens 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche:
  - ⇐ auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente,
  - ⇐ aus der Palette der zentrenrelevanten Sortimente uneingeschränkt der Verkauf von Waren verschiedener Art - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Nr. 52.11 gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, 1993),
  - ⇐ uneingeschränkt der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente,
- in allen Vollgeschossen Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der "Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel" (Anhang I der "Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 06. August 2001", ABl. vom 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. S. 209, 3213 und vom 10. Juni 2003, ABl. vom 25. Juli 2003, S. 3207).

Die vorgenannten Festsetzungen berücksichtigen folgende Aspekte:

- Durch die Mischung der Nutzungen passt sich das Sondergebiet in die Nutzungsstruktur des Gesamtgebietes ein, und an der Grenzallee wird eine bauliche Raumkante ermöglicht, die bei einer ausschließlichen Einzelhandelsnutzung nicht erreicht werden könnte.
- Es wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche insgesamt keine Größe erreicht, die sich zentrenschädigend auswirken könnte, denn die Verkaufsfläche wird auf max. 4.500 m<sup>2</sup> im 1. Vollgeschoss begrenzt. In den darüber liegenden Vollgeschossen wird kein Einzelhandel zugelassen, sondern werden andere Nutzungen vorgesehen.
- Es wird gewährleistet, dass der größte Teil der Verkaufsfläche, der Nahversorgung dient (Hauptrichtung Nahrungsmittel und Getränke). Der Verkauf sonstiger zentrenrelevanter Sortimente wird nur auf maximal 1.400 m<sup>2</sup> zugelassen. Damit ist die Verkaufsfläche für diese Betriebe so klein, dass von diesen keine schädigenden Wirkungen auf die im Umfeld vorhandenen städtischen Zentren von Neukölln und Treptow-Köpenick ausgehen können. Damit wird der Nahversorgungscharakter des Einzelhandelszentrums dauerhaft sichergestellt.
- Ein Warenangebot wird gesichert, mit dem das Umfeld ansonsten unterversorgt wäre.

Die letzten Punkte werden durch eine Verträglichkeitsuntersuchung bestätigt, die 2004 durchgeführt wurde<sup>1</sup>. Sie ging von einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> aus, davon ca. 3.100 m<sup>2</sup> für vorwiegend Nahrungsmittel und Getränke und max. 1.400 m<sup>2</sup> für Waren verschiedener Art der erweiterten Nahversorgung.

Die Untersuchung erbrachte zur vorhandenen und künftigen Verkaufsflächenausstattung folgende Erkenntnisse

- Im 600 m-Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums befindet sich nur ein Lebensmittelmarkt (Sonnenallee 271). Die Ausstattung mit Verkaufsfläche (VK) liegt mit 0,19 m<sup>2</sup> je Einwohner (EW) bei den Sortimenten der kurzfristigen Nachfrage deutlich unter den Berliner und Neuköllner Durchschnittswerten (0,38 bzw. 0,34 m<sup>2</sup> VK / EW).
- Im 750 m-Einzugsgebiet würde sich nach Realisierung des Vorhabens (inkl. des umgesiedelten Reichelt-Verbrauchermarktes von der Sonnenallee 271 in das Nahversorgungszentrum) die Verkaufsfläche für Waren der kurzfristigen Nachfrage auf 0,4 m<sup>2</sup> VK / EW erhöhen. Einschließlich der geplanten 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsangebote für die erweiterte Nahversorgung würde die Ausstattung mit Verkaufsfläche auf 0,58 m<sup>2</sup> VK / EW anwachsen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> FfH – Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH: "Stellungnahme zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums am Standort Grenzallee 4-6 / Sonnenallee 254-260 im Bezirk Berlin-Neukölln", Berlin, Januar 2004

<sup>2</sup> Die für die Nahversorgung übliche Entfernung zwischen Wohnort und Einkaufsort beträgt i.d.R. nicht mehr als 600 m. Nahversorgungszentren, die neben Waren der überwiegend kurzfristigen Nachfrage auch Waren der mittelfristigen Nachfrage und Dienstleistungen anbieten, weisen einen größeren Einzugsradius auf, hier sind dies 750 m.



Bezüglich der Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungszentrums ergab die Untersuchung Folgendes:

- Im Einzugsradius von 750 m sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden, die durch das Nahversorgungszentrum geschädigt werden könnten.
- Das Nahversorgungszentrum wird mit seinem vergleichsweise geringen Flächen- und Branchenangebot nur Kaufkraft aus dem unmittelbaren Einzugsgebiet binden. Diese künftig vom Nahversorgungszentrum gebundene Kaufkraft fließt zzt. aufgrund der geringen Ausstattung des Einzugsgebietes zu anderen Einzelhandelsagglomerationen in und außerhalb des Bezirks.
- Der Umsatzanteil, der dem Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz durch das Nahversorgungszentrum entzogen wird, ist als vernachlässigbar gering anzusehen.
- Das Nahversorgungszentrum wird insbes. gegenüber dem bestehenden Einzelhandel im Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz unter der Voraussetzung als zentrenverträglich eingeschätzt, dass die Einzelhandelsangebote auf Waren für die erweiterte Nahversorgung beschränkt werden.
- Mit dem Nahversorgungszentrum könnte die Nahversorgung im fußläufigen Bereich Grenzallee / Sonnenallee entscheidend verbessert werden.
- Zur Verbesserung der Angebotsstruktur sollten neben den Einzelhandelsangeboten auch für die Nahversorgung typische Dienstleistungsangebote (gastronomische Einrichtungen, Friseur usw.) – evtl. durch Reduzierung von Einzelhandelsangeboten zugunsten von Dienstleistungsangeboten – angesiedelt werden.

Durch die vorgenannte Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandelsnutzungen sowie weitere Gutachten (Verkehrs-, Lärmgutachten, allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG) wurde nachgewiesen, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neukölln und Treptow-Köpenick, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Mit Schreiben vom 18.02.2004 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) Folgendes bestätigt:

- Der B-Plan-Entwurf unterstützt Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachgefallene Bauflächen schnellstmöglichst beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.
- Mit der Planung eines Nahversorgungszentrums und Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 4.500 m<sup>2</sup>, darunter maximal 1.400 m<sup>2</sup> für Waren außer Lebensmitteln und Getränken, steht der B-Plan-Entwurf im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm, dem zufolge der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen sei, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.
- Der B-Plan-Entwurf unterstützt Grundsatz 1.0.7 LEP eV, dem zufolge die verbraucher-nahe Versorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen ist.

#### Arbeitsplätze

Mit Realisierung der Planung werden im Plangebiet Arbeitsplätze entstehen, die im Moment jedoch noch nicht zu beziffern sind.

#### **2.4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Das städtebauliche Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, sieht folgende Bebauung vor.

- an der Sonnenallee den Erhalt des ehemaligen Arbeitsamtgebäudes,
- südlich des Grundstücks Sonnenallee 260/262 ein Nahversorgungszentrum mit einem höheren Gebäudeteil an der Grenzallee, der Dienstleistungs-, Büronutzungen usw. und einem niedrigen Baukörper westlich davon, der die Geschäfte aufnehmen soll,
- an der südöstlichen Ecke des Plangebietes - entsprechend einer bereits erteilten Baugenehmigung - eine Tankstelle,
- im Westen und Süden des Plangebietes die Errichtung von höhergeschossigen Gebäuden, die überwiegend Büros und Verwaltungen aufnehmen sollen.

Für die Neubauvorhaben auf dem Grundstück Grenzallee 2/4 ist vom Vorhabenträger eine Realisierung in drei Phasen vorgesehen. Im 1. Bauabschnitt sollen das Nahversorgungszentrum, die Tankstelle sowie eine Stellplatzanlage mit ca. 325 Plätzen (ca. 1,0 ha) errichtet werden. Im 2. Bauabschnitt soll der höhere Gebäudeteil des Nahversorgungszentrums an der Grenzallee realisiert werden. Im 3. Bauabschnitt sollen die Bürogebäude und 450 weitere Stellplätze (Parkhaus) entstehen.

Die Erschließung des Areals Grenzallee 2/4 soll über eine interne Straße erfolgen, die einen Anknüpfungspunkt an der Sonnenallee direkt an der westlichen Grenze des Grundstücks Nr. 260/262 (eine Rechtsein- und eine Rechtsausfahrtsspur) und einen zweiten an der Grenzallee südlich des Nahversorgungszentrums hat (eine Einfahrtsspur, eine Rechtsausfahrts- und eine Linksausfahrtsspur). Die Tankstelle soll ebenfalls über die Hauptzufahrt von der Grenzallee erschlossen werden (Ein- und Ausfahrt), sie soll jedoch nahe des S-Bahndamms noch eine zweite Ausfahrt zur Grenzallee erhalten. Für die Belieferung des Nahversorgungszentrums ist eine separate Lkw-Erschließung vorgesehen, die an dessen Nordrand als Einbahnstraße von der Sonnenallee zur Grenzallee verläuft.

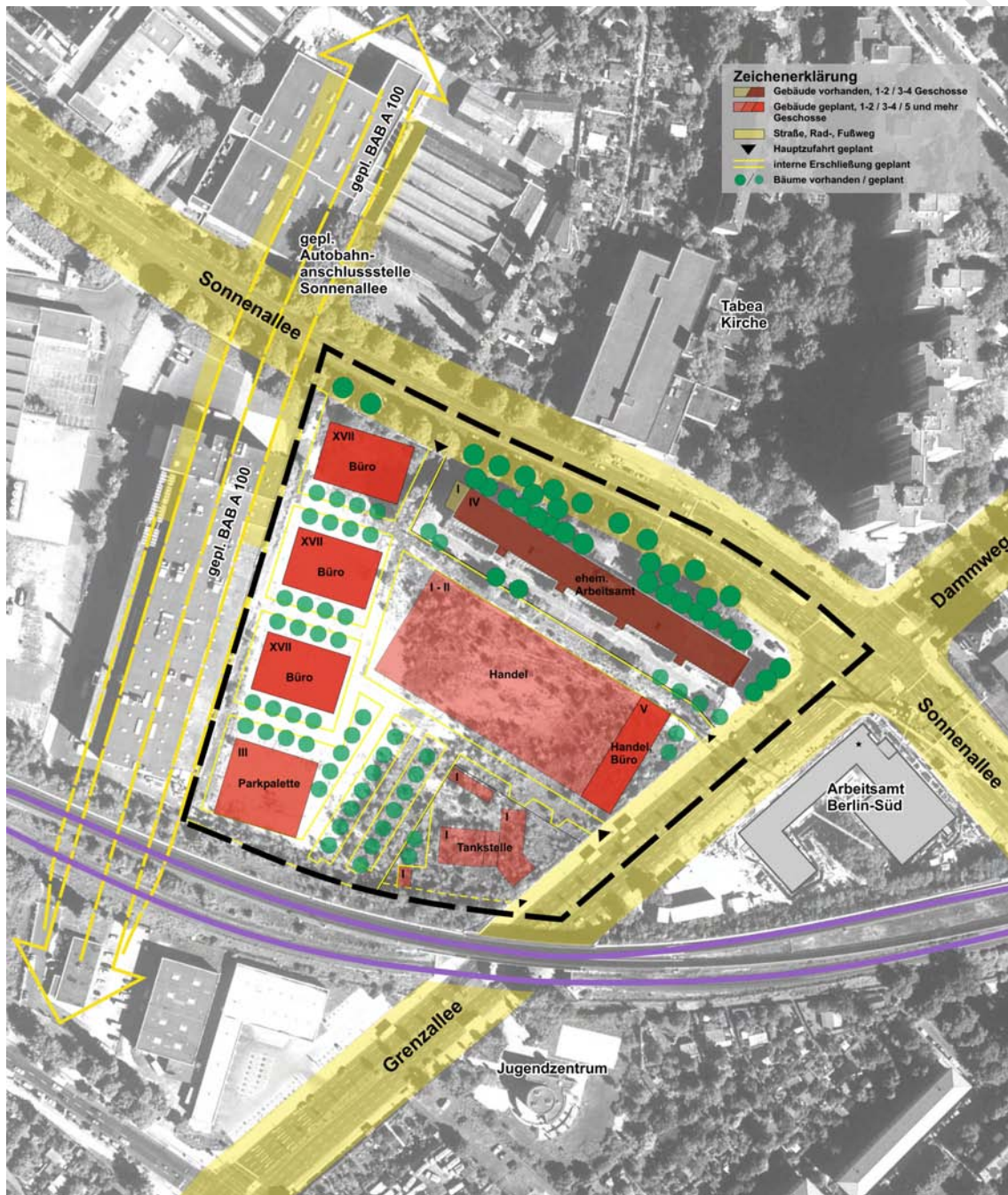


Abb. 1: Städtebauliches Konzept<sup>1</sup>

Quelle Luftbild: digitales Luftbild Berlin 50322558, Befliegung 2000

Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abteilung III – Geoinformation und Vermessung

<sup>1</sup> Bernd Albers - Gesellschaft von Architekten mbH, April 2003

### Maß der baulichen Nutzung

Im GE2 wird - um die Lage und Kubatur des vorhandenen Baukörpers zu fixieren und als Maximalwert für die Bebauung festzusetzen - das Maß der baulichen Nutzung durch eine reine Baukörperausweisung<sup>1</sup>, d.h. die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche, in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Damit wird im GE2 eine GRZ von ca. 0,38 und GFZ von ca. 1,5 ermöglicht. Beim letztgenannten Wert wurde von der bestehenden Geschosszahl ausgegangen.

Im GE1 und SO wird das Nutzungsmaß durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen (GR, GF) und der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante (OK) bestimmt. Die festgesetzten GR- und GF-Werte entsprechen der konkret vorliegenden Objektplanung, die hier zugelassen werden soll. Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich im GE1 eine GRZ von ca. 0,6 und GFZ von ca. 3,1 und im SO eine GRZ von 0,62 und GFZ von ca. 1,4.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt differenziert:

- Im GE2 ist eine Gebäudeoberkante von max. 55,0 m über NHN (entspricht ca. 20,5 m über Terrain<sup>2</sup>) festgesetzt. Dies entspricht der Baukörperhöhe des 4-geschossigen Bestandsgebäudes.
- Im SO wird in Anpassung an das ehemalige Arbeitsamtsgebäude an der Grenzallee eine maximale Gebäudehöhe von 57,0 m über NHN (ca. 22,5 m über Terrain) festgesetzt. Aufgrund der geringeren Geländehöhe kann hier aber ein 5-geschossiges Gebäude errichtet werden.

Auf den von der Straße zurückliegenden Grundstücksflächen im SO wird die Gebäudehöhe auf 46,0 m über NHN (ca. 11,5 m über Terrain) abgestaffelt. Dies entspricht einer 2-geschossigen Bebauung mit etwas höheren Geschossen als in Wohn- und Bürobauten. Dies berücksichtigt aber, dass größere Einzelhandelsbetriebe wie z.B. ein Discounter, größere Geschosshöhen aufweisen müssen (Technik).

- Im GE1 wird am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine max. Gebäudeoberkante von 101,5 m über NHN (ca. 67,0 m über Terrain) festgesetzt. Damit ist hier eine ca. 17-geschossige Bebauung möglich. Diese größere Gebäudehöhe orientiert sich an der Höhe der im Umfeld vorhandenen Hochhausbebauung. Bezüglich klimatischer Veränderungen<sup>3</sup> durch die geplante Hochhausbebauung wird - in Anbetracht der im Plangebiet und seinem Umfeld bereits vorhandenen Versiegelung, Bebauung und der bestehenden Einwirkungen durch technische Einrichtungen sowie des geringen Vegetationsbestandes - davon ausgegangen, dass sich die Situation kaum verändern wird.

---

<sup>1</sup> Baukörperausweisungen sind 'ausdrückliche Festsetzungen' im Sinne von § 6 Abs. 14 BauOBl, die aus sich heraus von den Abstandsflächen der Bauordnung entbinden.

<sup>2</sup> Hinweis: Als Bezugsebene für das gesamte Plangebiet ist hier die Oberkante des Terrains auf dem Neubaugrundstück Grenzallee 2/4 angegeben; sie liegt aufgrund erforderlicher Geländeneivellierungen künftig bei ca. 34,5 m über NHN. Die Erdgeschoss- / Vorplatzebene des Bestandsgebäudes Sonnenallee 260/262 liegt jedoch ca. 1,7 m höher bei ca. 36,2 m ü. NHN.

<sup>3</sup> Wesentliche Einflussfaktoren für das Stadtklima sind: die Versiegelung des Stadtgebietes durch künstliche Materialien, die Bebauung, die eine Erhöhung der Rauigkeit in der bodennahen Schicht verursacht, die Einwirkungen durch technische Einrichtungen mit ihren thermischen und lufthygienischen Auswirkungen, die Reduktion der mit Vegetation bedeckten Flächen.

Da das Grundstück Grenzallee 2/4 im Anflugsektor bis 10 km Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt des Flughafens Tempelhof liegt und eine Bauhöhe von mehr als 70,0 m über NHN vorgesehen ist, ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden zur geplanten Bauhöhe OK 101,5 m über NHN erforderlich. Weil in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs eine ebenso hohe Bebauung bereits existiert (Estrel-Hotel, Hochhäuser Ecke Sonnenallee / Dammweg), wird davon ausgegangen, dass die Luftfahrtbehörde ihre Zustimmung zur geplanten Bauhöhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilen wird.

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 6** wird an zwei Stellen eine Bebauung mit der maximalen Gebäudehöhe direkt an der Baugrenze ermöglicht und eine Unterschreitung der gemäß BauO Bln einzuhaltenden Abstandflächen zugelassen: Im SO wird die Abstandflächenunterschreitung zugelassen, da die Ecke Sonnenallee / Grenzallee aus städtebaulichen Gründen (bauliche Fassung der Ecke, Lärmabschirmung vom Kreuzungsbereich) eine Bebauung erhalten soll, die möglichst weit an das ehem. Arbeitsamtsgebäude heranreicht. Im GE1 wird durch die textliche Festsetzung berücksichtigt, dass im Bereich des Grundstücks Sonnenallee 252 in absehbarer Zeit die bestehende Bebauung entfallen und dort eine Verkehrsfläche entstehen wird (BAB A 100).

Im Sondergebiet wird der Versiegelungsgrad sehr hoch, insbesondere aufgrund der erforderlichen Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten. Hier reicht die in § 19 Abs. 4 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % nicht aus. Daher wird im Bebauungsplan eine über die in § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, eine Überschreitung bis zu 60 % (textliche Festsetzung **Nr. 4**). Da das Gelände aufgeschüttet und überwiegend versiegelt werden soll (geplante Stellplatzanlage), wird laut der Bodenuntersuchung für den südlichen Plangebietsteil<sup>1</sup> im Bereich ehemaliger lokaler Belastungen kein Bodenaushub erforderlich. Es ist jedoch eine Abstimmung mit der SenStadt (Wasserbehörde) aufgrund der punktuell angetroffenen LAGA-Belastungen notwendig.

Bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten liegt die GRZ im GE1 bei ca. 3,1 und damit über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4. Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, da

- eine dem verkehrsgünstigen Standort (Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen, unmittelbar an einer geplanten Autobahnanschlussstelle und direkt an einem S-Bahnhof) entsprechende Nutzungsdichte erreicht werden soll,
- der neue Eingangsbereich zur Innenstadt durch höhergeschossige Gebäude betont werden soll,
- etwas Gleichwertiges zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Sonnenallee 228 (Estrel Parc Hotel) geschaffen und damit auch eine Torwirkung an der künftigen Autobahnausfahrt erzeugt werden soll.

---

<sup>1</sup> GuD, a.a.O.

Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden (vgl. Punkte 2.4.5 und 2.4.6.), denn

- durch den Bebauungsplan wird keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen; daher liegt die mögliche Versiegelung durch Bebauung und Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO im GE1 künftig bei einer Grundflächenzahl von 0,8, d.h. sie ist geringer als bisher,
- durch die geplante Grundstücksbegrünung (z.T. gewährleistet durch entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag) wird ein Grünanteil gesichert, durch den die Überschreitung ausgeglichen werden kann,
- durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, denn durch die Festsetzungen des B-Plans zum Verkehr und durch das geplante Erschließungskonzept werden Verkehrsprobleme auf der Sonnen- und Grenzallee und an der geplanten Autobahnanschlussstelle vermieden.

#### Bauweise

Für die Baugebiete wird in Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung eine offene Bauweise mit Gebäuden ermöglicht, welche die in dieser Bauweise normalerweise zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen (textliche Festsetzung **Nr. 5**). Damit können Raumkanten zur Abschirmung der Verkehrsstrassen geschaffen werden, insbesondere auch der künftigen Autobahnanschlussstelle, es kann aber auch eine kleinteilige Bebauung erfolgen.

Um ausreichend Spielraum für die Anordnung der künftigen Gebäude zu lassen, wird im GE1 und im SO eine flächenmäßige Ausweisung getroffen. Die Baugrenzen halten i.d.R. einen Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen ein (Mindestabstand der Bebauung zu Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken). An der Westgrenze des GE1 wird eine Distanz von 10,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dies berücksichtigt eine vorhandene Baulast (Feuerwehrumfahrt).

#### Freiflächengestaltung

Zur städtebaulichen Einbindung in das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Anpflanzung von ca. 50 Bäumen zur Gliederung von Stellplatzanlagen (Regelung im städtebaulichen Vertrag),
- die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen von Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung **Nr. 7**),
- eine extensive Begrünung der Dachflächen des niedrigen Gebäudeteils im SO (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

An den beiden Hauptzufahrten zum Plangebiet ist an der Sonnenallee und der Grenzallee die Aufstellung je eines Pylons für Werbezwecke vorgesehen, eines gemauerten Pfeilers auf dreieckigem Grundriss. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhe auf 49,0 m über NHN (= 14,5 m über Terrain) wird eine Anpassung an die benachbarten Gebäudehöhen erreicht und insbesondere auch dem Umgebungsschutz des Denkmals Rechnung getragen (textliche Festsetzung **Nr. 9**). Die Einordnung der Werbeanlagen berücksichtigt, dass sie keine negativen Auswirkungen hervorruft, die die Bebauung im Umkreis negativ

beeinträchtigt. Insbesondere halten die beiden Flächen für Werbeanlagen einen ausreichenden Abstand zum Denkmal ein (mind. 17,5 m an der Sonnenallee, weit mehr als an der Grenzallee).

Mit den Regelungen zum Orts- und Landschaftsbild wird auch den höheren Anforderungen an das Arbeits- und Wohnumfeld Rechnung getragen.

### **2.4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Das im Plangebiet befindliche Baudenkmal, das ehem. Arbeitsamtsgebäude, wird als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Die Ausweisung des Grundstücks Sonnenallee 260/262 als Gewerbegebiet ermöglicht eine Vielzahl von neuen Nutzungsmöglichkeiten für das denkmalgeschützte Gebäude (vgl. Punkt 2.4.1).

Die enge Orientierung der Baugrenzen am Bestandsgebäude (Baukörperausweisung) trägt zur Sicherung der das Stadtbild prägenden Gebäude- und Vorplatzsituation bei. Diesen Aspekt berücksichtigt auch die Festlegung der Fläche für Stellplätze und Garagen auf der Südseite des Gebäudes. An der Rückseite des Gebäudes ermöglichen die Baugrenzen jedoch kleinere Erweiterungen.

Bei Veränderungen eines Baudenkmales sind auch die Belange des im Berliner Denkmalschutzgesetz festgelegten Umgebungsschutzes zu beachten.

### **2.4.4 Belange des Verkehrs**

#### Motorisierter Individualverkehr

Der Bebauungsplan XIV-182 wurde u.a. wegen der im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Sonnen- und der Grenzallee sowie der geplanten BAB A 100, die Bestandteile des übergeordneten Straßennetzes sind, von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Abt. I D) als Bebauungsplan eingestuft, der gem. § 7 Abs. 1 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt (siehe Punkt 4).

Um Informationen über die verkehrlichen Folgen der geplanten Neubauvorhaben im Bereich des Grundstücks Grenzallee 2/4 auf das umgebende Straßennetz sowie über ggf. erforderliche Umbaumaßnahmen an der Sonnen- und der Grenzallee zu erhalten, wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt.<sup>1</sup> Es erbrachte folgende Ergebnisse:

#### - Geplantes Stellplatzangebot

Für das Nahversorgungszentrum sollen ca. 325 Stellplätze errichtet werden; für die Büroflächen sind weitere ca. 450 Stellplätze vorgesehen.

<sup>1</sup>

Diether Gemeinhardt, Diplomingenieur für Verkehrsplanung: "Grenzallee 4-6 / Sonnenallee 254-258: Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen", Berlin, 25.1.2004

- Kfz-Verkehrsaufkommen der vorgesehenen Einrichtungen

Aus den vorgegebenen Nutzungen und Geschossflächen - 6.400 m<sup>2</sup> Nahversorgungszentrum, Tankstelle, 56.600 m<sup>2</sup> Büroflächen - ergibt sich für das Nahversorgungszentrum und die Tankstelle ein Kfz-Verkehrsaufkommen von 7.800 Kfz/Tag (1. Bauabschnitt), für die Bürogebäude von weiteren 1.500 Kfz/Tag (2. + 3. Bauabschnitt), jeweils zur Hälfte Quell- und Zielverkehr. Das Verkehrsaufkommen des Anlieferverkehrs wird 14 Kfz/Tag (1. Bauabschnitt) bzw. 30 Kfz/Tag (2. + 3. Bauabschnitt) betragen.<sup>1</sup> In der Spitzenstunde (16:00-17:00 Uhr) ergeben sich für das Nahversorgungszentrum und die Tankstelle 800 Kfz/h (1. Bauabschnitt), jeweils zur Hälfte Quell- und Zielverkehr, und für die Bürogebäude weitere 170 Kfz/h (2. + 3. Bauabschnitt).

- Verteilung der Fahrrichtungen

Die Verteilung des Kfz-Verkehrsaufkommens auf Fahrrichtungen wird wie folgt angenommen: 35 % von und zur Sonnenallee (West), 15 % von und zur Sonnenallee (Ost), 15 % von und zur Grenzallee (Nord)/Dammweg sowie 35 % von und zur Grenzallee (Süd).

- Künftige Verkehrsbelastung der Stadtstraßen

Bei der Berechnung der zukünftigen Kfz-Verkehrsbelastungen der umgebenden Stadtstraßen werden drei Zustände unterschieden. Nach Fertigstellung

1. des 1. Bauabschnitts (Berechnungsbasis: Verkehrszählung 1998),
2. des 1. Bauabschnitts und der Stadtautobahnzufahrt in der Sonnenallee (Berechnungsbasis: Prognosedaten von SenStadt für das Jahr 2015),
3. des 2. + 3. Bauabschnitts (Berechnung zzt. nicht möglich, da die Fertigstellung dieser Bauabschnitte noch nicht bekannt ist).

In der Spitzenstunde ist die Grenzallee nördlich der Zufahrt zum Nahversorgungszentrum im Zustand 1 mit 820 Kfz/h und südlich der Zufahrt mit 840 Kfz/h belastet. Im Zustand 2 reduziert sich die Belastung auf 730 bzw. 725 Kfz/h. Für die südliche Fahrbahn der Sonnenallee betragen die entsprechenden Werte 1.340 bzw. 2.345 Kfz/h. Die Zufahrt des Nahversorgungszentrums in der Grenzallee wird im Zustand 1 mit insgesamt 530 Kfz/h und im Zustand 2 mit 685 Kfz/h belastet. Für die Zufahrt in der Sonnenallee ergeben sich Belastungen von 270 Kfz/h im Zustand 1 und 325 Kfz/h im Zustand 2.

Dabei ist der Zielverkehr von der Sonnenallee West der Zufahrt Sonnenallee zugeordnet, der Zielverkehr von der Sonnenallee Ost, Grenzallee Nord und Grenzallee Süd der Zufahrt Grenzallee. Der Quellverkehr zur Sonnenallee West, Sonnenallee Ost und Grenzallee Nord ist beiden Zufahrten jeweils zur Hälfte zugeteilt. Der Verkehr von und zur Tankstelle ist in den Belastungswerten der Zufahrt Grenzallee enthalten. Der Anlieferungsverkehr ist für die Spitzenstundenbelastung ohne Bedeutung.

---

<sup>1</sup> Das künftige werktägliche Kfz-Verkehrsaufkommen des Nahversorgungszentrums wurde anhand der vorgegebenen BGF und der spezifischen Kundenanzahl je 100 m<sup>2</sup> BGF ermittelt. Für die Tankstelle wurde eine mittlere werktägliche Kundenanzahl von 400 angenommen. Das Kfz-Verkehrsaufkommen der Bürogebäude wurde anhand der BGF und der Arbeitsplatz- und Besucherzahl je 100 m<sup>2</sup> BGF berechnet.



#### - Leistungsfähigkeiten

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für die kritischen Verkehrsströme (Hauptzufahrt Grenzallee: Rechts- und Linksausfahrten zur Grenzallee sowie Linkseinbiegen von der Grenzallee, Hauptzufahrt Sonnenallee: Rechtsausfahrten zur Sonnenallee) im Zustand 1 als auch Zustand 2 ausreichende Leistungsfähigkeiten, wenn folgende Prämissen eingehalten werden.

- Die Ausfahrt in der Grenzallee erfolgt auf zwei Fahrstreifen, einem für Rechts- und einem für Linksabbieger zur Grenzallee.
- Der nachmittägliche Quellverkehr verteilt sich etwa zu gleichen Teilen auf die Zufahrten Grenzallee und Sonnenallee bzw. die Ausfahrt Grenzallee wird nur wenig stärker belastet als die Zufahrt Sonnenallee.

#### - Planerische Auswirkungen

Für den Linksabbiegerstrom von der Grenzallee Süd zum Nahversorgungszentrum ist ein gesonderter Fahrstreifen erforderlich. Dieser kann ohne Reduzierung des Mittelstreifens im vorhandenen Straßenquerschnitt angelegt werden. Da von der Bahnbrücke bis zur Sonnenallee bereits ein absolutes Halteverbot besteht, können die beiden südlich der Bahnbrücke vorhandenen Fahrstreifen für den fließenden Verkehr nach außen verschwenkt werden, so dass im Bereich der Mittelstreifenöffnung die äußeren Fahrstreifen für den Geradeausverkehr und der innere Fahrstreifen für die Linksabbieger zur Verfügung stehen. Durch diese Anordnung wird auch den Linkseinbiegern vom Nahversorgungszentrum zur Grenzallee Nord das Einfädeln in den fließenden Verkehr erleichtert.

Eine Lichtsignalanlage in der Grenzallee ist nicht erforderlich, sofern dem ausfahrenden Verkehr die Möglichkeit gegeben wird, sowohl zur Grenzallee als auch zur Sonnenallee abzufließen.

Die erforderlichen Umbau- / Ummarkierungsmaßnahmen an der Grenzallee sollen vom Investor finanziert werden, was durch entsprechende Regelungen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt wird.

Mit folgenden Festsetzungen wird der im Verkehrsgutachten definierte Maßnahmenkatalog planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D geltend gemachten Belangen Rechnung getragen:

- Die im Plangebiet liegenden Teilabschnitte der Sonnenallee und der Grenzallee werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien als Straßenverkehrsfläche gesichert. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung **Nr. 10**).
- Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der Sonnenallee im Abstand von 30 m gerechnet ab der westlichen Grenze des Grundstücks Grenzallee 2/4 berücksichtigt die direkt jenseits dieser Grenze geplante Ausfahrt der BAB A 100.
- Die Beschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen (textliche Festsetzungen **Nr. 1-2**) soll Verkehrsprobleme vermeiden, die sich aufgrund der Ein- / Ausfahrten im Kreuzungsbereich der bestehenden Straßen sowie der geplanten Autobahnanschlussstelle ergeben könnten. Tankstellen werden nur auf einer Teilfläche im GE1 zugelassen, die direkt an der Grenzallee, aber in einem ausreichenden Abstand zum Kreuzungsbereich liegt. Diese Fläche liegt auch unmittelbar an der geplanten Hauptzufahrt zum GE2 und SO, so dass auch eine grundstücksinterne Erreichbarkeit der Tankstelle möglich ist.

Auf eine Festsetzung der grundstücksisernen Erschließung wird verzichtet, um ausreichend Spielraum für die Nutzung und Bebauung der mit vielen Restriktionen (Geländehöhen, Einschränkungen bezüglich möglicher Ein- und Ausfahrten, bestehende Bebauung) behafteten Grundstücke zu lassen. Ungeachtet dessen ist der Nachweis der gesicherten Erschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

#### Ruhender Verkehr

Durch die textliche Festsetzung **Nr. 7** wird die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet beschränkt. Im GE1 hat dies denkmalpflegerische Gründe (vgl. Punkt 2.4.3), im GE1 und SO soll so zumindest eine Randeingrünung des Gebietes erreicht werden.

#### **2.4.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Sonnen- und der Grenzallee gesichert.

Durch den Bebauungsplan wird an der östlichen Ecke des GE2 ein schmaler Grundstücksstreifen (Fläche M) mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet und festgesetzt, dass diese Fläche nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf (textliche Festsetzung **Nr. 11**). Innerhalb der Fläche verlaufen Leitungen der Berliner Wasserbetriebe, die bisher nicht planungsrechtlich gesichert sind und daher einer Festsetzung bedürfen.

#### **2.4.6 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

##### Lärm

Die Grundstücke an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee und Grenzallee sind stark durch Lärm und Abgase belastet (vgl. Punkte 1.2.1.2 und 1.2.1.3). Nach dem Bau der BAB-Anschlussstelle Sonnenallee wird sich daran wenig ändern. Die Verkehrsbelastung nimmt auf der Grenzallee zwar deutlich ab (- 45 % gegenüber den Belastungswerten von 1998), sie steigt jedoch auf der südlichen Fahrbahn der Sonnenallee an (+ 35 %)<sup>1</sup>. Durch die Autobahnrampen treten noch an einer weiteren Stelle, am Westrand des Plangebietes, Lärmemissionen auf.

Durch die Hochlage der vorhandenen Verkehrstrassen, insbesondere der Sonnenallee und des S-Bahndamms, sind die Auswirkungen (Lärm, Staub und Abgase) auf die Grundstücke besonders gravierend. Zum Schutz gegen diese Immissionen soll die Errichtung von baulichen Raumkanten entlang der Verkehrstrassen ermöglicht werden (textliche Festsetzung **Nr. 5**).

---

<sup>1</sup> Diether Gemeinhardt, a.a.O.

Nach Realisierung der Bauvorhaben im Plangebiet werden auch von diesen Lärm- und Schadstoffemissionen verursacht, insbesondere durch den induzierten Verkehr. In einer Geräuschimmissionsprognose<sup>1</sup> für den Parkplatz des Nahversorgungszentrums sind die Beurteilungspegel vor der nächstgelegenen Wohn- und Bürobebauung rechnerisch ermittelt und an Hand der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bewertet worden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet und die nächste Bürobebauung als Gewerbegebiet eingestuft worden. Laut TA Lärm beträgt der Grenzwert des Beurteilungspegels an Fassaden schutzbedürftiger Räume am Tage<sup>2</sup> für Gewerbegebiete 65 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Grenzwert an den Immissionsorten tags um max. 30 dB(A) überschreiten.

Nach der Geräuschimmissionsprognose werden die Tagesrichtwerte des Beurteilungspegels der TA Lärm eingehalten; die Berechnung ergab für die Bürobebauung Sonnenallee 282 / Grenzallee einen Beurteilungspegel von 28,3 dB(A) und für die Wohnbebauung Sonnenallee 281 von 26,4 dB(A). Auch die maximal zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm für den Tagzeitraum werden eingehalten; die Berechnung der Spitzenpegel ergab für die Bürobebauung Sonnenallee 282/ Grenzallee 57,6 dB(A) und für die Wohnbebauung Sonnenallee 281 50,4 dB(A).

#### Lufthygiene

In Anbetracht der Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrsstrassen ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen keine gravierenden Erhöhungen der Schadstoffbelastung der Luft verursachen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-182 liegt innerhalb des im FNP 94 dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Daher werden Festsetzungen zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen getroffen (textliche Festsetzung **Nr. 8**). Die Rechtsgrundlage zur Emissionsbegrenzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugs-Brennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO<sub>x</sub>-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

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

---

<sup>1</sup> ACMB - ACOUSTIC CONSULTING BERNHARD MARX: "Prüfbericht über die Geräuschimmissionen eines Parkplatzes zum Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Grenzallee", Berlin, 23.01.2004

<sup>2</sup> Im Gutachten wurde davon ausgegangen, dass die Nutzung der Stellplatzanlage nur tagsüber erfolgt.

Die textliche Festsetzung **Nr. 8** wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

#### **2.4.7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sowie eine Dachbegrünung vorgesehen.

Die Baumpflanzungen übernehmen wichtige Funktionen im Hinblick auf den Naturhaushalt. Auf den Pflanzflächen kann Niederschlagswasser versickern, Bodenfunktionen werden reanimiert und positive Wirkungen für das Stadtklima (Verdunstung, Frischluftproduktion, Staubfilterung) und den Biotop- und Artenschutz erreicht.

Die Dachbegrünung dient der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und trägt damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung wird im Bebauungsplan nicht getroffen. Nach § 36a Berliner Wassergesetz (BWG)<sup>1</sup> ist eine Versickerung grundsätzlich vorgeschrieben. Da das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Möglichkeiten für verschiedene Versickerungssysteme bieten und im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Bepflanzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und z.T. zur Niederschlagswasserbehandlung (z.B. Mulden-Rigolen-Entwässerung, extensive Dachbegrünung) auf der Basis eines Außenanlagenplans getroffen werden, wird auf eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung im Bebauungsplan gem. § 36 (3) BWG verzichtet.

##### **2.4.7.1 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB**

Durch eine landschaftsplanerische Beurteilung der Planung wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für alle geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Einschätzung: Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

---

<sup>1</sup> Berliner Wassergesetz (BWG) i.d.F. vom 03. März 1989 (GVBl. S. 605), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. S. 498)

Vorhandenes Planungsrecht: Für den Geltungsbereich besteht durch den Baunutzungsplan Baurecht. Er weist das Plangebiet als Reines Arbeitsgebiet, was im Wesentlichen einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO entspricht, mit einer GRZ von 0,6 aus. Da für den Baunutzungsplan durch den Bebauungsplan XIV-A die Berechnungsregelung für das Maß der baulichen Nutzung an die BauNVO 1968 angepasst wurde, ist gem. § 21a Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1968 in Industriegebieten insbes. durch überdachte Stellplätze und Garagen eine Versiegelung bis zu 100 % möglich.

Zukünftiges Planungsrecht: Gemäß Bebauungsplan können innerhalb der Baugebiete künftig folgende Flächen bebaut und durch Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 versiegelt werden:

GE2: GRZ ca. 0,38, Versiegelung bis ca. 0,57	ca. 3.950 m <sup>2</sup>
GE1: GRZ ca. 0,6, Versiegelung bis 0,8	ca. 12.780 m <sup>2</sup>
<u>SO: GRZ ca. 0,62, Versiegelung bis ca. 1,0</u>	<u>ca. 10.700 m<sup>2</sup></u>
$\Sigma$	ca. 27.430 m <sup>2</sup>

In Zukunft wird damit innerhalb der drei Baugebiete, die zusammen eine Grundstücksfläche von 33.610 m<sup>2</sup> aufweisen, max. 82 % der Fläche versiegelt.

Fazit:

Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, sondern im Gegenteil eine Verbesserung hinsichtlich des Versiegelungsgrades eintritt. Daher ist ein Ausgleich gem. § 1a BauGB nicht erforderlich.

#### **2.4.7.2 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG**

Nach § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG<sup>1</sup> eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. In diesem werden die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet, die von zulässigen Vorhaben in einem B-Plangebiet ausgehen können.

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

Nach Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> (= unterer Größen- und Leistungswert), für den in einem 'sonstigen Gebiet' (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 erforderlich. Gleiches gilt nach Nr. 18.4.2 der Anlage 1 für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von mehr als 0,5 ha (= unterer Größen- und Leistungswert).

<sup>1</sup>

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 5. September 2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I, S. 1914)

Die Geschossfläche für Einzelhandel beträgt im Nahversorgungszentrum ca. 6.600 m<sup>2</sup>.  
Die Größe des Parkplatzes beträgt ca. 1,0 ha (1. Bauphase).

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

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wiedergegeben; das ausführliche Prüfergebnis ist im Fachbereich Stadtplanung einzusehen.

#### Situation

- Das Areal ist als Industriegebiet ausgewiesen und wurde auch so genutzt. Zzt. stellt sich das Gebiet als Brachfläche innerhalb einer Industrie- / Gewerbekulisse dar.
- Im Gebiet liegt durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, zu S-Bahntrassen sowie durch die Lage innerhalb eines Industrie- / Gewerbegebietes eine hohe Grundbelastung an Lärm- und Schadstoffemissionen vor.
- Das Gebiet ist unversiegelt; der Bodenaufbau der zzt. brachliegenden Fläche ist aufgrund der vorhergegangenen Nutzungen jedoch gestört. Aufgrund der ehem. Bebauung und großflächigen Versiegelung sind wenig Lebensräume für Pflanzen und Tiere vorhanden.
- Das Gebiet ist im Bodenbelastungskataster von SenStadt registriert. In der Auffüllungsschicht wurden lokal Belastungen festgestellt.

#### Auswirkungen der Vorhaben

- Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild, Kulturgüter: Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Schutzgüter Boden, Wasser: Durch das Vorhaben erfolgt die Wiederversiegelung einer Brachfläche, die bis vor wenigen Jahren intensiv industriell genutzt wurde. Damit reduziert sich der Freiflächenanteil und erhöht sich der Versiegelungsgrad, jedoch nicht über den Stand der früheren industriellen Nutzung hinaus. Des Weiteren erfolgt eine großflächige Bodenaufschüttung.
- Schutzgut Menschen: Es erfolgen zusätzliche Luft- und Lärmbelastungen aufgrund der Zunahme des Kfz- und des Anlieferverkehrs im Vorhaben-Gebiet. Die Lärmbelastung von der geplanten Stellplatzanlage auf dem Grundstück Grenzallee 2/4 überschreitet jedoch nicht die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächstgelegenen Wohn- und Bürobauung.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass - u.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen - durch die Vorhaben nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen sind. Die geplanten Vorhaben verursachen im Vergleich zur vorhandenen Beeinträchtigung der o.a. Schutzgüter kaum Verschlechterungen.

Fazit:

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Ein Umweltbericht muss nicht erstellt werden.

#### **2.4.8 Städtebaulicher Vertrag**

Durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB werden das Nutzungsprogramm und die Rahmenbedingungen für die Realisierung fixiert. Dies sind insbesondere:

- erforderliche Ummarkierungs- / Umbaumaßnahmen an der Sonnen- und der Grenzallee im Zusammenhang mit der Grundstückserschließung; Prüfung der Erforderlichkeit einer Ampelanlage an der Grenzallee bei Realisierung des 2. Bauabschnitts,
- die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen,
- Begrünung von Dachflächen,
- Beschränkung des Verkaufs zentrenrelevanter Sortimente,
- Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. notwendiger Bodenaustausch.

Der städtebauliche Vertrag ist am 22.3.2004 und 21.5.2004 mit dem Vorhabenträger geschlossen worden, so dass hinsichtlich der Erfüllung der vereinbarten Maßnahmen bei Erteilung von Baugenehmigungen Rechtssicherheit besteht.

#### **2.4.9 Planreifeerklärung**

Für das Nahversorgungszentrum im geplanten Sondergebiet wurde am 13.7.2004 eine Baugenehmigung erteilt. Die Zustimmung erfolgte aufgrund der zukünftigen Festsetzungen des bebauungsplanes gem. §33 (1) BauGB, die mit der Einverständniserklärung des Bauherrn vom 8.6.2004 schriftlich anerkannt wurden.

## **2.5 ABWÄGUNG DER EINWENDUNGEN VON BÜRGERN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die vom 8.12.2003 bis einschließlich 19.12.2003 stattfand, ging zur Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-182 eine schriftliche Stellungnahme ein.

### **2.5.2 Ergebnis der Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung<sup>1</sup>**

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen führt zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

#### **▪ Planzeichnung:**

- Im GE2 Herausnahme der Fläche südlich des ehem. Arbeitsamtsgebäudes aus den überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzung als Fläche für Stellplätze und Garagen.

### **2.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist mit Schreiben Stapl b 2-6144 vom 10.2.2004 eingeleitet worden. Die Frist zur Rückäußerung wurde auf einen Monat festgesetzt; in der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

### **2.5.4 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<sup>2</sup>**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abteilungen bzw. der Ämter des BA Neukölln geäußerten Anregungen führten zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### **▪ Zeichnerische Festsetzungen:**

- Festsetzung einer Fläche mit Leitungsrecht an der östlichen Ecke des GE-2

#### **▪ Textliche Festsetzungen:**

- Nr. 3: Konkretisierung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Sicherung eines Leitungsrechts zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers

---

<sup>1</sup> Die gesamte Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist der BA-Beschluss Nr. 49/04 vom 30.3.2004 zu entnehmen.

<sup>2</sup> Die gesamte Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dem Vermerk Stapl b 2-6144 IV-05 zu entnehmen.



▪ **Begründung:**

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend geändert und angepasst. Des Weiteren wurde die Begründung bezüglich der Angaben zum geplanten Stellplatzangebot, zur Weiterführung der BAB A 100, zum Denkmal auf dem Grundstück Sonnenallee 260/262 ergänzt und z.T. geändert.

### 2.5.5 Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-182 vom 13.4. 2004 bis einschließlich 13.5.2004 haben 5 Personen Einsicht in die Planung genommen.

Schriftlich äußerten sich zwei Träger öffentlicher Belange (einer davon mit zwei Briefen) sowie zwei Sonstige.

Die Äußerungen sind im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

#### Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

##### BVG – Berliner Verkehrsbetriebe

- Gegen den Bebauungsplan bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken. Die von der BVG wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

*Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.*

##### DB Services Immobilien GmbH – Niederlassung Berlin – Flächenmanagement

- Grundsätzlich vertrete die DB Netz AG als Träger der Schieneninfrastruktur die Belange und Interessen des DB-Konzerns im Rahmen des vorliegenden B-Planverfahrens. Die DB Netz AG werde eine Gesamtstellungnahme federführend für die Deutsche Bahn Gruppe erstellen, in welche auch die Belange der DB Services Immobilien GmbH mit einfließen würden.

*Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen.*

##### DB Netz AG – Niederlassung Ost – Immobilienmanagement, Abt. N.F-O-L 4

- Gegenüber der Planung beständen zzt. keine prinzipiellen Bedenken. Grundsätzlich sei bei der Planung zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandflächen gemäß § 7 BBO auf Eisenbahnflächen komme. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände werde grundsätzlich ausgeschlossen. Vor Baubeginn sei die Flurstücksgrenze zu prüfen und gegebenenfalls festzustellen.

*Abwägung: Der Hinweis bezüglich der Abstandflächen ist berücksichtigt. Für das an die Bahnfläche angrenzende Baugebiet GE1 sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt; die Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen ein (Mindestabstand der Bebauung zu Verkehrsflächen bzw. Nach-*

bargrundstücken). Bei einer Bauflächenausweisung sind die Abstandflächen der BauO Bln zu beachten.

Die Hinweise bezüglich Baulasten und Prüfung der Flurstücksgrenzen werden an den Vorhabenträger auf dem Grundstück Grenzallee 2/4 weitergegeben.

- Gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung) würden durch die Deutsche Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten könnten, seien bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Schreiben der DB Netz AG gelte nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Für diese Maßnahmen seien im Zuge der Realisierung der Vorhaben prüffähige Ausführungsunterlagen bei DB Services Immobiliengesellschaft mbH einzureichen, sofern nachbarliche Belange berührt würden.

Für Be- und Entwässerung seien eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB AG dürften nicht genutzt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Oberflächenwasser habe grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Bahndämme dürften nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die gradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Die Errichtung von Straßenborden o.ä. baulicher Anlagen unmittelbar am Böschungsfuß dürfe nicht zum Anstau von Oberflächenwasser in diesem Bereich führen. Dies könne u.U. zur Aufweichung des Böschungsfußes führen und Rutschungen verursachen. Ein Abstand zum Böschungsfuß von mind. 1,00 m sei einzuhalten, um eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken seien u.a. die Bestimmungen der DS 800 01 zu beachten. Danach seien differenziert nach Gehölzart Mindestabstände zu berücksichtigen. Überschreite die Wuchshöhe oder -breite die vorgegebenen Begrenzungen, so seien sie durch den Verkehrssicherungspflichtigen zurück zu schneiden.

Beleuchtungen und Werbeeinrichtungen seien so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen würden.

Für alle zu Schadenersatz verpflichtende Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden könnten und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirkten, hafte der Bauwerber bzw. Bauherr.

Schadenersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen würden, könnten nicht abgeleitet werden. Insbesondere gelte für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigung, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgingen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso sei auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 DGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Antragsteller zu verzichten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern das Bauantragsverfahren bzw. die Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger auf dem Grundstück Grenzallee 2/4 weitergegeben.

## Stellungnahmen von Bürgern und Sonstigen

### Deutsche Telekom AG

- Im Planbereich befänden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die in dem beigefügten Plan ersichtlich seien. Die Belange der Deutschen Telekom AG würden berührt. Die Planer der Deutschen Telekom AG seien mit der Maßnahme befasst und würden zu gegebener Zeit die nötigen Baumaßnahmen einleiten.

Abwägung: Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger auf dem Grundstück Sonnenallee 260/262 weitergegeben.

### BLN - Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (gleichzeitig für die Mitgliedsverbände)

- Der Plan sei im Vergleich zur Planung für die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nur dahingehend geändert worden, dass sich zwischen ehemaligem Arbeitsamt und südlicher Neubebauung statt einer Grünfläche unter Einbeziehung des Altbaumbestandes eine Parkplatz- und Garagenplanung durchgesetzt habe.  
Der vorliegende Plan werde abgelehnt.

Abwägung: Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet derzeit als Industriegebiet ausgewiesen ist und auch so genutzt wurde. Nur zzt. stellt sich das Gebiet als Brachfläche dar. Durch den Bebauungsplan wird eine neue Nutzung der Fläche vorbereitet und zwar als Gewerbegebiet und Sondergebiet 'Nahversorgung'. Damit unterstützt der B-Plan Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachgefallene Bauflächen schnellstmöglichst beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Dies hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 18.2.2004 bestätigt.

Richtigzustellen ist, dass im B-Plan-Entwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Grünfläche, sondern eine überbaubare Grundstücksfläche südlich des ehemaligen Arbeitsamtes dargestellt war. Aufgrund der Äußerungen der BLN in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dieser Bereich aus den überbaubaren Grundstücksflächen herausgenommen und als Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung und ermöglicht eine Erhaltung des Baumbestandes bei gleichzeitiger adäquater Weiternutzung der Fläche.

- In der jetzt ausliegenden Begründung zum Bebauungsplan sei nicht auf die von der BLN zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten vielfältigen Anregungen und Hinweise zur weiteren Einbeziehung von Belangen von Natur und Landschaft eingegangen worden. Da üblicherweise sämtliche Einwendungen, Argumente, Hinweise diskutiert oder zumindest dargestellt würden, werde davon ausgegangen, dass die Stellungnahme der BLN zur Frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht bearbeitet worden sei.

*Abwägung: Die Stellungnahme der BLN zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist behandelt worden; die Abwägung ist dem BA-Beschluss Nr. 49/04 vom 30.3.2004 zu entnehmen. Im Sinne einer kurzen, knappen Begründung wurden in der Begründung zur öffentlichen Auslegung die planungsrelevanten Stellungnahmen und Abwägungsentscheidungen der vorhergehenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Kurzfassung und von der länger zurückliegenden frühzeitigen Bürgerbeteiligung nur die Ergebnisse der Abwägung wiedergegeben (vgl. Punkt 2.5.2).*

- Die vorgenommene Beurteilung und Bewertung von Natur und Landschaft werde als falsch zurückgewiesen.

Ein derart großes unversiegeltes Gelände biete nicht, wie behauptet, wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen, auch wenn es früher einmal versiegelt und bebaut gewesen sei. Im Gegenteil sei es gerade für bestimmte, auch schützenswerte, Tiere und Pflanzen besonders wertvoll.

Aufgrund der Checkliste zur Umweltvorprüfung ergebe sich lediglich, dass Grundwasser, Boden, Klima / Lufthygiene / Lärm und Biotop- und Artenschutz betroffen seien. Dies lasse noch keine Schlussfolgerungen / Wertungen zu. Eine Umweltvorprüfung habe offensichtlich nicht stattgefunden. Deshalb werde eine qualifizierte Umweltverträglichkeitsuntersuchung verlangt.

Die Planung lasse unberücksichtigt, dass nördlich ein stadträumlich wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet liege, das insbesondere für den für das Plangebiet geltenden Klimabereich (4a) bei austauscharmen Wetterlagen wichtig sei. Deshalb werde dieser Bereich als hoch empfindlich gegen Nutzungsintensivierungen eingestuft. Notwendig seien hier Sanierungsmaßnahmen, insbesondere die Verbesserung der Belüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils. Das Gegenteil erfolge durch die vorliegende Planung. Diese widerspreche auch Zielen des Landschaftsprogramms für dieses Gebiet: Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Sichtschutzpflanzungen, Boden- und Grundwasserschutz, Erhaltung von Freiflächen, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Erhöhung des Vegetationsanteils, Vermeidung von Bodenversiegelung, Vermeidung der Verminderung von Grundwasserneubildung, keine Neuansiedlung bzw. verstärkte Überprüfung grundwassergefährdender Anlagen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna.

Es würden mindestens 20.000 m<sup>2</sup> unversiegelte Ruderalfläche dauerhaft versiegelt. Wieso darin eine Verbesserung gesehen werde, nachdem ja richtig festgestellt worden sei, dass alle Naturgüter sowie der Biotop- und Artenschutz betroffen seien, sei nicht nachzuvollziehen.

Auch die Beurteilung des Ausmaßes der Auswirkungen sei falsch, da die Naturgüter und Flora / Fauna nicht untersucht und bewertet worden seien:

- Die Vernichtung nahezu des gesamten Vegetationsbestandes und Lebensraums für Tiere habe mehr als geringe grenzüberschreitende Auswirkungen. Da nicht untersucht worden sei, welche Tiere dort ihren Lebensraum haben, sei eine Negierung der Auswirkungen eine unbewiesene These. Werden z.B. Nistmöglichkeiten oder Schlafplätze für Vögel entfallen?

- Grenzüberschreitende Auswirkungen auf Boden und Wasser seien deshalb groß, da z.B. der Grundwasserstand mit 0-2 m sehr niedrig sei. Dadurch könnten gerade größere Bauvorhaben ohne entsprechende Auflagen zu Grundwasserverschmutzungen führen. Insbesondere für die Tankstelle, Parkplätze und die umfangreichen Durch- und Zufahrten seien entsprechende Auflagen zu machen. Außerdem könne sich durch größere Bauvorhaben die Grundwasserfließrichtung ändern usw.
- Die Klima- und Luftbeeinflussung sei ebenfalls als hoch zu bewerten. Aufgrund der sehr hohen Neuversiegelung werde es eine deutliche Erhöhung der Temperatur und z.B. der sommerlichen Schwülegefahr geben. Die Gebäude würden gerade wegen ihrer Höhe von bis zu 17 Stockwerken lokale Windverwirbelungen und zugige Bereiche hervorrufen.
- Auch dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering bewertet worden seien, sei nicht nachzuvollziehen. Das Landschaftsbild werde, wie vom Fachbereich Stadtplanung geschrieben werde, positiv durch das alte Arbeitsamt, den Alleecharakter der Sonnenallee und die "Gehölzkulissen" bestimmt. Diese würden jedoch von den neuen Gebäuden dominiert bzw. verdeckt und teilweise bzw. gänzlich den Bauvorhaben zum Opfer fallen.
- Der zusammenfassenden Einschätzung, dass die Auswirkungen dauerhaft und unumkehrbar seien, werde zugestimmt.

*Abwägung: Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert Anlage 1 zum UVPG. Diese regelt eindeutig, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist, und für welche anhand einer allgemeinen oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht.*

*Nach Nr. 18.6 i.V. mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup>, für den in einem 'sonstigen Gebiet' (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 erforderlich. Gleiches gilt nach Nr. 18.4.2 der Anlage 1 für den Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von mehr als 0,5 ha. Beide Werte werden im Plangebiet erreicht.*

*Durch die Vorprüfung wird überschlägig ermittelt, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. Nur wenn dies der Fall ist, besteht Bedarf für die Durchführung einer förmlichen UVP. Die Feststellung der UVP-Erforderlichkeit trifft die zuständige Behörde, im vorliegenden Fall der Fachbereich Stadtplanung.*

*Die durchgeführte Vorprüfung ergab, dass die Auswirkungen der Vorhaben u.a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen sind. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.*

*In der Checkliste zur Vorprüfung des Einzelfalls wird unter dem Punkt 3.3 'Schwere und der Komplexität der Auswirkungen' mit dem Satz, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut zu erwarten sind, u.a. darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger Maßnahmen gesichert werden, die sich auf die Schutzgüter positiv auswirken. Dies sind z.B.:*

- die Anpflanzung von Bäumen zur Gliederung von Stellplatzanlagen (städtebaulicher Vertrag),
- eine extensive Begrünung der Dachflächen im SO (städtebaulicher Vertrag),
- eine Mulden-Rigolen-Entwässerung (städtebaulicher Vertrag),

- Festsetzung einer Baukörperausweisung im GE2, so dass der Altbaumbestand nördlich und südlich des ehem. Arbeitsamtes, insbesondere der prägende Baumbestand des Vorplatzes, gesichert werden kann (Planzeichnung),
- die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen von Stellplätzen und Garagen (textliche Festsetzung Nr. 7),
- die Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen (textliche Festsetzung Nr. 8).

Des Weiteren ist anzumerken, dass durch den B-Plan keine Nutzungsintensivierung erfolgt. Das Plangebiet ist derzeit durch den Baunutzungsplan als Reines Arbeitsgebiet ausgewiesen, was etwa einem Industriegebiet gem. § 9 BauNVO entspricht. Es wurde jahrzehntelang so genutzt, nur zzt. stellt sich das Gebiet als Brachfläche dar. Durch die Festsetzungen des B-Planes XIV-182 erfolgt eine Herabzonung des Geltungsbereiches zu Gewerbegebiet und Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum'. Bezogen auf das Gesamtgebiet verändert sich das Maß der baulichen Nutzung künftig kaum. Der Baunutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,6 und eine BMZ von 8,4 aus. Im B-Plan XIV-182 wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: GE1: GRZ 0,6, GFZ 3,1 / GE2: GRZ 0,38, GFZ 1,5 / SO: GRZ 0,62, GFZ 1,4. Die Grund- und Geschossflächenzahlen lassen sich aufgrund der reinen Baukörperausweisung im GE2 und der Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen im GE1 und SO dem B-Plan nicht direkt entnehmen, sie sind aber in der Begründung unter Punkt 2.4.2 benannt.

Unter dem Ausdruck "grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen" unter Punkt 3.2 der Anlage 1 UVPG versteht man Vorhaben, die erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem anderen Staat haben (vgl. § 8 ff UVPG). Dies ist bei den vorliegenden Vorhaben nicht der Fall.

- Der Biotoptyp im Plangebiet werde als Biotoptyp der Industrie- und Gewerbegebiete benannt. Dieser Biotoptyp sei in Fachkreisen unbekannt. Sollte dies eine pauschal abwertende Beschreibung und Bewertung der unversiegelten Ruderalfläche sein? In diesem Fall würden differenzierte Untersuchungen und Bewertungen der Biotoptypen gefordert, z.B. gemäß Auhagen, zur Bewertung des großen Areals. Da auf Ruderalflächen außerdem das Vorkommen schützenswerter Arten zu erwarten sei, seien entsprechende qualifizierte Bewertungen von Flora und Fauna üblich. Die geplanten Bebauungen und Nutzungen bedeuteten einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, was nach wie vor umfassend zu untersuchen sei und wofür ausreichend Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen seien. Wie richtig geschrieben worden sei, sei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im B-Plan zu berücksichtigen. Dies sei nicht erfolgt. Als Grünfestsetzungen würden weiterhin gefordert:
  - Erhalt des Baumbestandes (Anpassung von Gebäuden, Einfahrten, Durchwegungen seien möglich),
  - weitere Baumpflanzungen auf dem Grundstück (50 Neupflanzungen seien wesentlich zu gering),
  - Einplanung einer begrünnten öffentlichen Durchwegung des Geländes,
  - Einplanung von begrünnten Bereichen im Gebiet,
  - Dach- und Fassadenbegrünungen,
  - Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück,
  - Verbot von unverzerrt spiegelnden Glasfassaden, von verglasten Verbindungsgängen bzw. Durchsichtsmöglichkeiten durch Gebäude, da dies bekanntermaßen zu hohem Vogelschlag und Blendungen führe,

- Ausschließliche Verwendung von Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdruckdampflampen) für Beleuchtungsanlagen im gesamten Außenbereich zum Schutz nachtaktiver Insekten,
- Verzicht auf ebenerdige Parkplätze.

*Abwägung: Die Bezeichnung des Biotoptyps erfolgte gemäß Landschaftsprogramm Berlin, Tabelle 5 'Siedlungsgeprägte Biotoptypen'. Hier sind als Untergruppe die 'Biotope der Gewerbe- und Industriegebiete' aufgeführt.*

*Für die Beurteilung, ob aufgrund eines B-Plans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: "Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."*

*Der Vergleich des derzeit geltenden Planungsrechts (Reines Arbeitsgebiet mit GRZ 0,6, Versiegelungsgrad max. 100 %) und des künftigen Planungsrechts (GE-1 mit GRZ ca. 0,38, GE-2 und SO mit GRZ ca. 0,6, Versiegelungsgrad insges. max. 82 %) zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, sondern im Gegenteil eine Verbesserung hinsichtlich des Versiegelungsgrades eintritt. Daher ist kein Ausgleich gem. § 1a BauGB erforderlich und weitere naturschutzfachliche Untersuchungen sind nicht notwendig.*

*In Anbetracht dessen berücksichtigen die Grünfestsetzungen, die im B-Plan getroffen oder durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger fixiert worden sind (vgl. Auflistung oben), die Belange von Natur und Landschaft in einem ausreichenden Maße. Die Durchgrünung des Gebietes ist mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirks abgestimmt.*

*Die angesprochenen Auflagen (Verbot unverzerrt spiegelnder Glasfassaden, Verwendung von Kaltlichtlampen) sind nicht Regelungsbestand eines Bebauungsplans. Eine Abwägung dieser Aspekte hat im Übrigen bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefunden (siehe dort).*

## **2.5.6 Ergebnis der Auswertung der öffentlicher Auslegung**

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerten Stellungnahmen führten zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-182.

## 2.5.7 Rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Nach rechtlicher Prüfung des angezeigten Bebauungsplans XIV-182 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C mit Schreiben vom 2.11.2004 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Plan XIV-182 wie folgt zu überarbeiten ist:

1. Ein abwägungsgerechter Umgang mit dem Entwicklungsgebiet produktionsgeprägter Bereich als eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (früher § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB) habe nicht stattgefunden (Abwägungsausfall). Auf S. 10 der Begründung werde lediglich die Profilierung für den Bereich 10 a aufgezeigt. Die im B-Plan XIV-182 beabsichtigten Planinhalte ließen sich nicht darunter subsumieren, ständen also den Intentionen des EpB entgegen. Wenn an den Inhalten des B-Planes festgehalten werden solle, sei darzulegen, warum aus Abwägungsgesichtspunkten diesen gegenüber den EpB der Vorzug gegeben werden kann.
2. Die abschließende Bewältigung der Altlastenproblematik, insbesondere die Frage, ob die vorhandenen Altlasten den Festsetzungen entgegenstehen, sei nicht erfolgt. Auf S. 6 der Begründung werde lediglich dargelegt, dass das Umweltamt die Lösung der Problematik in Baugenehmigungsverfahren sieht. Es stelle sich die Frage nach der Rechtsgrundlage für die angedachten Auflagen.
3. Der vorletzte Satz der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 3 sei – redaktionell - zu streichen. Zum einen sei der Inhalt keine rechtliche Regelung, sondern lediglich eine Erklärung, die ihren Platz in der Begründung hat. Zum anderen könnte eine Inkongruenz zu Ihrer Abwägung unter 2.4.1 der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB entstehen. Die in Spiegelstrich 2 der TF Nr. 3 zulässig erklärten Sortimente seien zentrenrelevant und damit auch als solche zu bezeichnen.
4. Die TF Nr. 4 sei nicht umsetzbar, da diese i.V.m. der TF Nr. 7 und den Festsetzungen in der Planzeichnung nicht vereinbar sei, denn zulässig sei lt. Bebauungsplan für das Sondergebiet eine errechnete (gemessene) überbaubare Fläche von 8.500 m<sup>2</sup> und 1.420 m<sup>2</sup> d.h. insges. 9.920 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundfläche (GR) von 6.600 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Überschreitung dieser bis zu 60 vom Hundert ergäbe das eine GR (Wunsch) von 10.560 m<sup>2</sup>. Damit sei die zulässige überbaubare Fläche um 640 m<sup>2</sup> überschritten und die TF Nr. 4 nicht umsetzbar. Eine redaktionelle Änderung der TF 4 sei hierzu ausreichend. Es sei die tatsächliche Überschreitungsmöglichkeit einzutragen. Da dem Eigentümer anhand der vorgegebenen Zahlenangaben (s.o.) die Begrenzung der Überschreitung bewusst sein muss, sei eine eingeschränkte Beteiligungsmöglichkeit nicht erforderlich.
5. Die Begründung sei folgendermaßen zu ändern:
  - S. 6 Abs. 4 sei "NN" durch "NHN" auszutauschen.
  - S. 23 Abs. 4 Satz 1 sei das Wort "Bauflächenausweisung" durch den planungsrechtlichen Begriff "flächenmäßige Ausweisung" zu ersetzen.
  - S. 23: Zur Begründung der TF Nr. 9 sollte im letzten Absatz ein Satz aufgenommen werden, der Aussagen zur Auswirkung des Pylons für Werbezwecke auf die bauliche Umgebung trifft. Z.B., dass die Einordnung der Werbeanlagen bereits berücksichtigt habe, dass sie keine Auswirkungen hervorrufe, die die Bebauung im Umkreis negativ beeinträchtigt.



- S. 36 sei Abs. 4 bzw. Abs. 5 zu streichen, da doppelt aufgeführt.
- 6. Sowohl in der Rechtsverordnung als auch in der Begründung seien die Rechtsgrundlagen zu aktualisieren. Dies betreffe das kürzlich geänderte BauGB ("Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)". Aus der Begründung müsse hervorgehen, ob und inwieweit von Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht wurde. Unter den Rechtsgrundlagen seien demzufolge die jeweiligen Gesetzeszitate aufzuführen.
- 7. In der Planzeichnung sei im GE1 die Signatur der Stellplatzfläche zu schließen.
- 8. Im Festsetzungsvermerk seien das Datum und die Unterschrift zum BW Beschluss nachzutragen, des Weiteren sei nach § 10 "Abs. 1" einzufügen.

*Den Beanstandungen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C unter den Nrn. 2-8 wurde gefolgt. Die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung wurden entsprechend geändert.*

*Folgende Beanstandung von SenStadt II C wurde aus den unten aufgeführten Gründen nicht gefolgt:*

*Zu 1.: Am 7.9.2004 ist die Überarbeitung des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) vom Senat beschlossen worden. Die neue Gebietskulisse beinhaltet den Geltungsbereich des B-Plans XIV-182 nicht mehr. Daher ist eine Darlegung der Abwägungsgesichtspunkte bezüglich des EpB nicht erforderlich. In der B-Planbegründung wurden unter Punkt 1.2.2 auf S. 10 und unter Punkt 2.4.1 auf S. 16 die Aussagen zum EpB gestrichen.*

#### **2.5.8 Erneute rechtliche Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Nach erneuter Anzeige des Bebauungsplanes wurde durch die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 31.März 2005 mitgeteilt, dass nach der Eintragung der Knotenlinie im Sondergebiet, der redaktionellen Abänderung der textlichen Festsetzung Nr. 4 (Ersetzung der prozentualen Angabe durch m<sup>2</sup>) sowie der entsprechenden Anpassung der Begründung der Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

## **2.5.9 Ergebnis der rechtlichen Prüfungen des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung**

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C im Rahmen des Anzeigeverfahrens sowie die in der erneuten Prüfung des angezeigten Bebauungsplans aufgeführten Beanstandungen wurden berichtigt und klargestellt.

Die Textliche Festsetzung Nr. 3 wurde am 2.2.2005 durch den Fachbereich Stadtplanung auf dem Originalplan geändert. Die redaktionelle Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie die der zeichnerische Ersetzung der Baugrenze durch eine Knotenlinie zwischen der östlichen und westlichen Fläche des Sondergebietes erfolgte am 19.4.2005.

### **3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt vgl. Punkt 2.4.6

#### **3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE**

Zur Schaffung von Arbeitsplätzen vgl. Punkt 2.4.1.

Bezüglich der durch die geplanten Vorhaben induzierten Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse, vgl. Punkte 2.4.5

#### **3.3 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN**

keine

#### **3.4 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN**

keine

## 4 VERFAHREN

### Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht (Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs XIV-182) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) mit Schreiben vom 23.6.2003 gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

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

Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Schreiben vom 18.7.2003):

- Der Entwurf des B-Plans unterstütze Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmögliche Beplanung brachgefallener Bauflächen) und § 5 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm.
- Das Plangebiet liege außerhalb städtischer Zentren ca. 1,3 km südöstlich des landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentrums Karl-Marx-Straße (Neukölln). Das Plangebiet sei z.T. bebaut und grenze an bebaute Flächen an, so dass der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt werde.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes unterstütze Grundsatz 1.0.7 LEP eV (Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) und sei vereinbar mit Ziel 1.0.8 LEP eV, wenn ein Nahversorgungszentrum geplant werde, dessen Angebot nach Art und Umfang zentrenverträglich ist.
- Eine Vereinbarkeit des Entwurfes des B-Plans mit den Zielen der Raumordnung könne durch Festsetzung einer entsprechenden Sortiments- und Flächenbegrenzung erreicht werden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D (Schreiben vom 29.7.2003):

- Das B-Planverfahren werde nach § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt, da dringende Gesamtinteressen Berlins nach Nr. 2 (im Geltungsbereich liegen Teilflächen der Sonnenallee, der Grenzallee und der geplanten A 100) und Nr. 7 (Berührung der Zentrenstruktur des FNP) vorlägen und mögliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.
- Durch den geplanten Umfang an Verkaufsflächen des Nahversorgungszentrums sei derzeit eine Beeinträchtigung der FNP-Zentrenstruktur nicht auszuschließen. Die Zentrenverträglichkeit sei durch ein Einzelhandelsgutachten und der Bedarf im Einzugsbereich nachzuweisen.

### Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 2.12.2003 (Vorlage Nr. 135/03) über die Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanentwurfs XIV-182 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 60 vom 19.12.2003 auf Seite 5182 bekannt gemacht.

### Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 fand in der Zeit vom 8.12.2003 bis einschließlich 19.12.2003 statt. Das Ergebnis der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 30.3.2004 vom Bezirksamt beschlossen worden.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches

durch das Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung - Fachbereich Stadtplanung - mit Schreiben Stapl b 2-6144 vom 10.02.2004 eingeleitet worden. Die Frist zur Rückäußerung wurde auf einen Monat festgesetzt; in der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen geäußert haben, wurden über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung durch Zusendung des Vermerks Stapl b 2 mit Schreiben vom 24.3.2004 informiert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XIV-182 ist bei der weiteren Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

#### Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-182 fand in der Zeit vom 13.4. 2004 bis einschließlich 13.5.2004 statt und wurde am 2.4.2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 auf Seite 1461 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches).

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.3.2004 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Das Ergebnis der Auswertung / Abwägung hat zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs geführt (vgl. Punkt 2.5.5 und 2.5.6).

#### Anzeige des Bebauungsplans

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I D angezeigt.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C im Schreiben vom 2.11. 2004 erhobenen Beanstandungen, sowie die bei der erneuten Prüfung des angezeigten Bebauungsplanes angegebenen Änderungen vom 14.2.2005, erforderten lediglich eine redaktionelle Berichtigung. Daraus ergab sich weder ein Änderungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB noch ein erneuter BVV-Beschluss.

#### Überleitungsvorschriften

Das Bebauungsplanverfahren, das vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird gemäß § 233 BauGB (2004) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB 1997) abgeschlossen.

#### Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt setzt den Bebauungsplan nach erneuter Rechtskontrolle gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung fest.

## 5 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch**  
(BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches**  
(AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel  
II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524)

Berlin-Neukölln, den 20.4.2005

.....  
Stefanie Vogelsang  
**Bezirksstadträtin für Bauwesen**

.....  
Wolfgang Borowski  
**Leiter des Amtes für Planen  
Bauordnung und Vermessung**

### Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Übersichtsplan 1:5000

## Anlage 1

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (XIV-182)

1. Im Gewerbegebiet GE1 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE2 sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Im Gewerbegebiet GE1 sind Tankstellen ausschließlich innerhalb der Fläche ABCDEFA zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO)

3. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.

Zulässig sind im ersten Vollgeschoss auf insgesamt höchstens 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche:

- auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente,
- uneingeschränkt der Verkauf folgender zentrenrelevanter Sortimente: Waren verschiedener Art - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Nr. 52.11 gemäß "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, 1993) und
- uneingeschränkt der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Weiterhin sind in allen Vollgeschossen Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

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

4. Im Sonstigen Sondergebiet darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundfläche bis 10.700 m<sup>2</sup> überschritten werden.

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

5. Für den Geltungsbereich wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 50,0 m überschreiten dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

6. Im Gewerbegebiet GE1 darf an die Baugrenze zwischen den Punkten GH und im Sondergebiet an die Baugrenze zwischen den Punkten JKL bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung von Berlin herangebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs.5 BauNVO)

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

9. Auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Werbeanlagen ist jeweils ein Pylon mit einer Höhe von höchstens 49,0 m über NHN für Werbezwecke zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs.5 BauNVO)

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

11. Die Fläche M ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten und darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

(§ 8 BauGB)

INHALT	SEITE
<b>1 PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>1</b>
1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	1
1.2 PLANGEBIET	2
1.2.1 Bestand	2
1.2.1.1 Siedlungsanalyse	2
1.2.1.2 Landschaftsanalyse	3
1.2.1.3 Verkehrsanalyse	6
1.2.2 Planerische Ausgangssituation	6
<b>2 PLANINHALT</b>	<b>10</b>
2.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	10
2.2 INTENTION DES PLANES	10
2.3 WESENTLICHER PLANINHALT	11
2.4 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	12
2.4.1 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	13
2.4.2 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	17
2.4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	22
2.4.4 Belange des Verkehrs	22
2.4.5 Belange der Ver- und Entsorgung	25
2.4.6 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	25
2.4.7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27
2.4.7.1 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB	27
2.4.7.2 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG	28
2.4.8 Städtebaulicher Vertrag	30
2.4.9 Planreifeerklärung	30
2.5 ABWÄGUNG DER EINWENDUNGEN VON BÜRGERN UND TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	31
2.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	31
2.5.2 Ergebnis der Auswertung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung	31
2.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31
2.5.4 Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31
2.5.5 Öffentliche Auslegung	32
2.5.6 Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung	38
2.5.7 Rechtliche Prüfung des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	39



2.5.8	Erneute rechtliche Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	40
2.5.9	Ergebnis der rechtlichen Prüfungen des Bebauungsplans durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	41
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>41</b>
3.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	41
3.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE	41
3.3	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	41
3.4	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	41
<b>4</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>42</b>
<b>5</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>44</b>

#### **Abbildungen**

<u>Abb. 1:</u>	<u>Städtebauliches Konzept</u>	18
----------------	--------------------------------	----

#### **Anlagen**

<u>Anlage 1</u>	Textliche Festsetzungen	45
-----------------	-------------------------	----