

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b7 – 6144 / XIV-184a / IV-08

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan XIV-184a

für eine Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 100 / Riedelstraße 1 sowie
für Abschnitte der Riedelstraße und der Gradestraße
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Inhaltsverzeichnis

Begründung	5
I. Planungsgegenstand	5
1. Anlass und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1. Geltungsbereich	6
2.2. Bestand	6
2.2.1. Eigentumsverhältnisse	7
2.2.2. Stadträumliche Einordnung	7
2.2.3. Verkehrliche Erschließung	8
2.2.4. Naturräumliche Grundlagen / Umweltverträglichkeitsprüfung	9
2.2.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	9
2.2.4.2 Naturraum	9
2.3. Planerische Ausgangssituation	14
2.3.1. Flächennutzungsplan Berlin	14
2.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro)	14
2.3.3. Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe 2000), Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)	15
2.3.4. Bereichsentwicklungsplanung	16
2.3.5. Baunutzungsplan	16
2.3.6. Straßen- und Baufluchtlinien	16
II. Planinhalt	17
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
1.1. Begleitende Gutachten	18
2. Intention des Planes	25
3. Wesentlicher Planinhalt	25
3.1. Begründung der Festsetzungen	25
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	25
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	28
3.1.3. Straßenverkehrsflächen	29
3.1.4. Private Verkehrsflächen	29
3.1.5. Private Grünfläche	29
3.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	30
3.1.7. Nachrichtliche Übernahme	30
3.2. Abwägung	31
3.2.1. Geordnete städtebauliche Entwicklung	31
3.2.2. planerische Entwicklungsgebote	31
3.2.3. Belange der Wirtschaft	32
3.2.4. Belange des Verkehrs	33
3.2.5. Private Belange	34
3.2.6. Belange des Umweltschutzes	35
3.2.7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander	38
3.2.8. Abwägung der während der Öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen	39
3.2.9. Abwägung der während des Vereinfachten Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen	60
3.3. Städtebaulicher Vertrag	60

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	61
1. Auswirkungen auf die Umwelt	61
2. Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen	62
3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzen	63
IV. Verfahren	64
1. Aufstellungsbeschluss	64
2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses	64
3. Mitteilung der Planungsabsicht	64
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	64
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	65
6. Öffentliche Auslegung	65
7. Mitteilung der Planungsabsicht	65
8. Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung des Geltungsbereiches	66
9. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB	66
10. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	66
V. Rechtsgrundlagen	67
Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-184a	68
Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel	69

Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XIV-184a soll in Abänderung der derzeit im Plangebiet geltenden planerischen Festsetzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ festsetzen.

Grundlage dafür ist der Beschluss über die Teilung und Änderung des Bebauungsplanes des Bezirksamtes Neukölln vom 21.01.2003, der am 07.02.2003 im Amtsblatt für Berlin (Nr.5, Seite 419) veröffentlicht wurde sowie der Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a vom 10.08.2004.

Anlass für die Teilung des Bebauungsplanentwurfs XIV-184 und die Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplanentwurfs XIV-184a ist ein Bauvorhaben zur Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes auf einer insgesamt ca. 32.934 m² großen Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 100 / Riedelstraße 1.

Gleichzeitig ist die Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bezirkes sicherzustellen, d.h. insbesondere eine Schädigung der nahe gelegenen Stadtteilzentren zu verhindern.

Der Bau- und Gartenmarkt soll als großflächiger Einzelhandel an der Gradestraße 100 mit einer Geschossfläche von max. ca. 15.000 m² und rd. 400 Stellplätzen errichtet werden.

Die Haupteinschließung für das Gelände ist von der Gradestraße aus vorgesehen.

Für das Gebiet, in dem das Grundstück Gradestraße 100 / Riedelstraße 1 liegt, wurde 1972 das Bebauungsplanverfahren XIV-184 eingeleitet mit der Zielstellung, ein Industriegebiet festzusetzen.

Das Verfahren für den Bebauungsplan XIV-184 wurde bisher nicht abgeschlossen, daher gilt der Baunutzungsplan für diesen Bereich weiter. Dieser weist das Gebiet als Reines Arbeitsgebiet, Baustufe 6, aus.

Das oben genannte Vorhaben steht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes Gewerbe bzw. des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich entgegen (siehe unter Pkt. I. 2.3.4.). Zur Genehmigung des Vorhabens ist die Teilung des Bebauungsplanentwurfes XIV-184 sowie die Änderung und Festsetzung des B-Planes XIV-184a erforderlich. Eine Änderung des bisherigen Planinhalts ist notwendig, da dieser das Areal bisher als Industriegebiet ausweisen sollte, die geplante Nutzung jedoch eine Ausweisung als Fläche eines Sonstigen Sondergebietes erfordert.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2004 (ABl. S. 95) stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Nach den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellten Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zu den Richtlinien zum Darstellungsumfang

(Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001), Ziff. 8, können aus dieser Nutzungskategorie „in besonders begründeten Einzelfällen“ auch Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickelt werden. Als Voraussetzung dafür gilt, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Zentrenstruktur zu erwarten sind. In diesem Sinne ist eine eingehende Prüfung und Begründung des Vorhabens erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen hat das geplante Vorhaben in Vorgesprächen und im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich unter bestimmten Voraussetzungen befürwortet.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Neukölln von Berlin und ist Bestandteil des Gewerbegebietes Teltowkanal Süd, im Ortsteil Britz. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Grundstücks Gradestraße 100 / Riedelstraße 1 (Flurstücke 13/4 und 13/7 der Flur 209) sowie einen Abschnitt der Riedelstraße und einen Abschnitt der Gradestraße.

Die Begrenzung des Plangebietes wird durch die Gradestraße, die Trasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn, die Riedelstraße mit den Flurstücken 16, 14, die westliche Grenze zum Bebauungsplan XIV-184b, die südliche Grenze der Grundstücke Riedelstraße 16-18 sowie deren Verlängerung bis zum Grundstück Gradestraße 96 und die westliche Grenze des Grundstücks Gradestraße 96 gebildet.

Die Größe des Gebietes beträgt insgesamt ca. 4,8 ha. Es ist Bestandteil der gewerblichen Entwicklungsachse entlang des Teltowkanals im Süden Berlins und ist durch die Gradestraße bzw. den Anschluss an die Stadtautobahn BAB A 102 sehr gut erschlossen.

Der Zuschnitt der Fläche wird durch die Lage der Grade- und Riedelstraße und durch die Grundstücksgrenzen geprägt. In Nord-Süd-Ausrichtung besitzt die Fläche eine Länge von ca. 140 – 240 m und in Ost-West-Ausrichtung eine Länge von ca. 200-220 m.

2.2. Bestand

Das Plangebiet ist derzeit durch eine geringe Nutzung gekennzeichnet. Auf dem Grundstück Gradestraße 100 befand sich ehemals die Firma Kaiser Kabel. Das Plangebiet wird dominiert durch eine großflächige Halle, die mit Wellblech verkleidet ist und einen ca. 1,5 m hohen Backsteinsockel aufweist. Für die Halle wurde am 23.12.2003 ein Abrissantrag gestellt. Die Abrissgenehmigung wurde am 24.03.2004 erteilt.

Große Teile des nicht bebauten Plangebietes sind vollständig versiegelte Lager- und Rangierflächen.

Innerhalb des Plangebietes, entlang der Süd- und Südwestgrenze, verläuft eine Gleisanlage, parallel dazu ein öffentlicher Fußweg als Verbindung von der Grade-
straße zur Riedelstraße. Dieser quert auf halber Strecke die Gleisanlage. Die Rie-
delstraße selbst mit dem Flurstück 16 ist nur teilweise ausgebaut bis zur Fußwege-
querung. Die Gradestraße ist eine asphaltierte, sechsspurige Straße mit grünem
Mittelstreifen. Von ihr aus besteht eine Grundstückszufahrt ins Plangebiet.

Die Gradestraße senkt sich nach Westen zur Unterquerung der Bahngleise ab, der
Höhenunterschied zum nördlich verlaufenden Gleiskörper und der dahinterliegen-
den Plangebietsfläche wird durch eine am Scheitelpunkt (oberhalb des von der
Gradestraße abzweigenden Fußweges zur Riedelstraße) ca. 2,5 m hohe Beton-
wand abgefangen. Der Höhenunterschied beträgt zwischen Straßenniveau und
Grundstück Gradestraße 100 zwischen 1,5 und ca. 3,0 m.

Grünstrukturen sind nahezu ausschließlich als lineare Elemente entlang der Gren-
zen der bisherigen Nutzung zu finden. Die Gradestraße weist eine Alleebaumbep-
flanzung auf.

2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Privateigentum. Das Teil-
stück der Riedelstraße sowie der Abschnitt der Gradestraße befinden sich im Ei-
gentum des Bezirks Neukölln, Fachvermögen Tief.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung 61, Flur 209 bzw. 205 und weist
folgende Teilflächen auf.

Flurstück	Fläche in m ²	Straße	Eigentum	Nutzung
13/4 13/7 tw.	32.934	Gradestraße 100/ Riedelstraße 1	privat	Gebäude und Lager- flächen (Leerstand)
13/3 13/5 51 tlw.	48 1.321 7.209	Gradestraße	Fachvermögen Tief	Straßenverkehrsfläche
14 16 17 47	10 2.876 1.995 47	Riedelstraße	Fachvermögen Tief	Straßenverkehrsfläche

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184a gelegenen Teilflächen
der Riedelstraße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt
werden (s. Kap. II. 3.1.4.), besteht privates Erwerbsinteresse.

2.2.2. Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der Gradestraße in einem der großen Gewerbege-
biete der Bezirke Neukölln und Tempelhof-Schöneberg entlang des Teltowkanals.
Die Gradestraße stellt die Verbindung zwischen Buschkrugallee und Mariendorfer
Damm und damit zu den jeweiligen bezirklichen Zentren an der Karl-Marx-Straße,
Hermannstraße bzw. am Tempelhofer Damm her. Gleichzeitig ermöglicht sie durch

den unmittelbaren Anschluss an die Stadtautobahn die schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Südlich der Gradestraße / Ullsteinstraße erstreckt sich ein zusammenhängendes Kleingartengebiet.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt:

- westlich wird das Plangebiet von der Trasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn tangiert; nord-westlich befindet sich ein weiteres Teilstück des Grundstücks Gradestraße 100/ Riedelstraße 1 mit einem leerstehenden Bürogebäude und ungenutzten gewerblichen Flächen, an den Teilabschnitt der Riedelstraße grenzt das Betonsteinwerk Kronimus (Bezirk Tempelhof-Schöneberg),
- nördlich schließt sich das Gelände der Firma DEK Deutsche Extrakt Kaffee GmbH (ehem. Fine Food International) an,
- in östlicher Nachbarschaft haben sich kleinteilige Gewerbenutzungen (u.a. Firma terra Naturkost) angesiedelt, z.T. befinden sich hier auch brachgefallene Grundstücke,
- auf der südlichen Seite der Gradestraße befinden sich u.a. Niederlassungen der Firma Linde und der Berliner Stadtreinigung.

2.2.3. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße, der Gradestraße, die für die Verbindung in die Berliner Stadtteile und für die Erschließung des Gewerbegebietes eine große Bedeutung hat. In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich in westlicher Richtung der Anschluss an die Stadtautobahn.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gradestraße. Die Gradestraße weist einen Straßenquerschnitt von 24,5 m mit einer jeweils 9,0 m breiten Fahrbahn sowie einem 6,5 m breiten Mittelstreifen auf.

Eine weitere Erschließungsmöglichkeit besteht von nordwestlicher Richtung über die Saalburgstraße zur Riedelstraße. Die Riedelstraße verfügt über keinen Straßenanschluss an die Gradestraße, sondern ist nur als Fußweg dort angebunden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet wird durch die Buslinie 270 auf der Gradestraße erschlossen, die eine Verbindung sowohl zur U-Bahn-Linie 6 als auch 7 herstellt.

Schienenverkehr

Entlang der Gradestraße verläuft unmittelbar an der Grundstücksgrenze Gradestraße 100 das Stammgleis der Industriebahn mit Anschluss an die Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn. Der Bau der Gleisanlage bzw. deren Verlegung von der Südseite auf die Nordseite der Gradestraße erfolgte im Rahmen des Straßenbaus durch Planfeststellungsbeschluss vom 27.06.1980. Durch die Verlegung des In-

dustriegleises musste die Einmündung der Riedelstraße in die Gradestraße entfallen.

Weitere Aussagen zur Verkehrserschließung wurden im Rahmen einer gesonderten verkehrlichen Untersuchung (vgl. Pkt. II. 1.1.) ermittelt.

2.2.4. Naturräumliche Grundlagen / Umweltverträglichkeitsprüfung

2.2.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Teilung und Änderung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes XIV-184 durch den Bebauungsplan XIV-184a zum Zwecke der Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes an der Ecke Gradestraße / Riedelstraße im Bezirk Neukölln ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich, um festzustellen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist. Dies ergibt sich aus der Nummer 18.6 bzw. 18.8 der Anlage 1 zum § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. 6.2002 . Hierin wird ausgeführt, dass eine UVP-Pflicht für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben besteht, wenn ein vorliegender B-Plan geändert wird.

Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Begründung: Das B-Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Die Naturnähe der Böden ist gering, der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei 93,8 % (SO-Gebiet, ohne Berücksichtigung der Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen). Das Grundwasser kann als relativ geschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe eingestuft werden, Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Das Kleinklima wird durch das Vorhaben nicht verschlechtert, der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann auf der vielbefahrenen Gradestraße abgewickelt werden, ohne dass Anlieger erheblich betroffen werden.

Besonders geschützte Biotopstrukturen oder Arten sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird überwiegend erhalten. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da die Vorbelastungen, insbesondere die Naturferne groß sind.

Keines der betroffenen Schutzgüter wird so schwerwiegend beeinträchtigt, dass ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich wäre.

2.2.4.2 Naturraum

Das Plangebiet liegt im Bereich der Teltow-Hochfläche (einer Grundmoränenablagung der letzten Eiszeit) und weist eine durchschnittliche Höhe von 42,60 m ü. NN bei geringer Reliefenergie auf. Es steht Geschiebemergel und -lehm der Weichsel-Kaltzeit an. Das natürlicherweise anstehende Bodensubstrat ist schwach kiesiger Sand unterschiedlicher Korngrößen.

Boden und Wasser

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Bereich der unveriegelten Flächen steht als Bodentyp ein Syrosem auf 4,0 bis 8,0 m mächtigen Aufschüttungsböden an (Aushubmaterial des nördlich gelegenen Teltowkanals mit Liegezeit von ca. 100 Jahren). Der Übergang zum darunter liegenden, gewachsenen Boden lässt sich sehr genau durch den ehemaligen B-Horizont des Mutterbodens erkennen.

Der Grundwasserflurabstand des bedeckten Grundwassers beträgt > 10 m unter GOK, es ist relativ geschützt gegen eindringende Schadstoffe. Schichtenwasser kann bereichsweise höher anstehen. Das Grundwasser ist gespannt. Trinkwasserschutz zonen befinden sich keine im Plangebiet oder in räumlichem Bezug dazu.

Aus einem Schreiben des Umweltamts (Bezirk Neukölln vom 18.04.01) geht hervor, dass für den Bereich Gradestr. 100 (Kaiser-Kabel) Untersuchungsergebnisse zu lokalen Bodenverunreinigungen durch MKW in Tiefen bis 6-7 m vorliegen. Bei Bauarbeiten auf den entsprechenden Teilflächen werden baubegleitende Sanierungsmaßnahmen durch das Umweltamt verlangt.

Oberflächengewässer liegen keine innerhalb des Plangebietes und auch nicht im näheren Umfeld. Der Teltowkanal liegt etwa 250 m nördlich der nördlichen Plangebietesgrenze.

Klima / Luft / Lärm

Klima

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Bereich des Plangebietes bei 10,0 bis 10,5 °C und weist damit eine mäßige Veränderung gegenüber unbelasteten, stadtfürneren Bereichen auf. In der Karte 04.05 „Stadtklimatische Zonen“ des Umweltatlas wird das Plangebiet in die stadtklimatische Zone „mäßige Veränderung im Vergleich mit Freilandverhältnissen“ eingestuft. Die bioklimatischen Belastungen sind mäßig. Südwestlich an das Plangebiet grenzt ein Bereich mit geringer Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen an (Kleingartenanlagen). Hier sind die bioklimatischen Belastungen gering.

In der Karte 04.07 „Klimafunktionen - Planungshinweise aus stadtklimatischer Sicht“ wird die Klimafunktion des B-Plangebietes dem „Belastungsbereich 4a“ zugeordnet. Das bedeutet: „Mäßige bis hohe stadtklimatische Veränderung, hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, notwendige Sanierungsmaßnahmen, insbesondere Verbesserung der Belüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils.“

Südwestlich des Plangebietes, analog zur Darstellung in Karte 04.05, grenzt der Übergangsbereich 3 an, der eine geringere stadtklimatische Vorbelastung aufweist und von dem eine schwache, flächenhaft auftretende Kaltluftbewegung bei aus-tauscharmen Wetterlagen ausgeht.

Luft / Lärm

Die Vorbelastung des Plangebietes durch die Gradestraße ist erheblich. Nach Darstellung der Karte 07.01 (Stand: 2001) des Umweltatlas sind Verkehrsmengen auf der Gradestraße von 60.000 – 70.000 Fahrzeugen pro Tag zu erwarten. Der resultierende Verkehrslärm ist in Karte 07.02 (Stand: 2002) des Umweltatlas dadurch

entlang der Gradestraße am Tage mit 65-70 dB(A) und in der Nacht mit 60-65 dB(A) sehr hoch.

Durch die zu erwartenden 3.425 Kfz/Tag an Fahrzeugbewegungen (Ziel- und Quellverkehr) im SO-Gebiet werden zusätzlich Lärm- und Schadstoffemissionen erzeugt.

Nach Auswertung der vorliegenden Berechnungen nach der TA Lärm ist aber an keinem der untersuchten Immissionspunkte mit einer Überschreitung des für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerts von 65 dB tags zu rechnen. Die Belastungen liegen bei allen Punkten min. 9 dB unter dem Richtwert.

Arten und Biotope

Überblick

Im Plangebiet sind Grünstrukturen überwiegend als lineare Elemente entlang der Grenzen der bisherigen Nutzungen zu finden. Westlich der Riedelstraße und in ihrer gedachten Verlängerung nach Süden haben sich durch Nutzungsauffassung ruderaler Stauden und Gehölze zwischen Gleisanlagen, Fußweg und Gebäudeumfahrung entwickelt.

Baumbestand aus Roteiche, Linde und Ahorn findet sich entlang der Riedelstraße und der gedachten Verlängerung Richtung Gradestraße. Hiervon sind einzelne Exemplare besonders alt und stattlich. Es sind Reste der Straßenbaumbepflanzung, die den ehemaligen Verlauf der Riedelstraße anzeigen, welche durch die Anlage des Gleiskörpers überbaut und von der Gradestraße abgeschnitten wurde. Darüber hinaus finden sich nur in den schmalen Gehölzstreifen entlang der Nord- und Ostseite des Plangebietes einzelne geschützte Bäume, meist Birken. Die Gradestraße weist eine Alleebaumbepflanzung mittleren Alters auf.

In der übergeordneten Biotoperfassung des Umweltatlas wird der vorherrschende Vegetationstyp in der Karte 05.02.1 (Stand: 2000) „Vegetationstypen“ wie folgt charakterisiert: „Gehölzaufwuchs und -pflanzungen mit Saumgesellschaften (10 %), Zierrasen (5 %) sowie ruderalen Hochstaudenfluren (Goldrutenvegetation) 5 %“ (Biototyp Nr. 106).

Hinsichtlich der Lebensraumqualität wird das Plangebiet im Umweltatlas (Karte 05.05) "Bilanzierung des Brutvogelbestandes" in die Klasse V der Vogel Lebensräume eingeordnet. Die Klasse V ist die in Berlin häufigste und beheimatet nur wenig oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten (Soll: 13 Arten, Ist: 6 Arten).

Vegetationsstrukturen

Insgesamt sind 6,2 % bzw. 2.054 m² des Baugebietes (SO-Gebiet = 32.934 m²) nicht versiegelt.

Unter Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) stehen in den unversiegelten Flächen insgesamt 10 Bäume.

Hinzu kommen angrenzend an das Baugebiet 12 Straßenbäume entlang der Riedelstraße. Weitere 14 Bäume im SO-Gebiet sind mit Stammumfang zwischen 30 und 59 cm nicht nach BaumSchVO geschützt.

Darüber hinaus sind insgesamt 12 Jungbäume unter 30 cm Stammumfang bzw. Großsträucher (v.a. Hasel, Essigbaum) im Plangebiet vorhanden.

Von den 2.054 m² unversiegelter Fläche sind 785 m² strauchbestanden und werden überwiegend aus Rosen, Falschem Jasmin gebildet, die häufig durch wuchernde Waldrebe und Knöterich überwachsen werden.

Die verbleibenden 1.269 m² werden durch ruderale Staudenflächen eingenommen.

Baumbestand geschützt (nach BaumSchVO Bln vom 04.03.2004)
ohne Straßenverkehrsfläche Gradestraße

Lfd. Baum-Nr.	Botanischer Name	Stammumfang 130cm über Grund (in cm)	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Bemerkung Schäden	Vitalität*	Standortheimisch
37	Juglans regia	51/43	6	5	schief	2	ja
38	Betula pendula	65/30	9	5	schief	2	ja
42	Betula pendula	75/45	10	5	Stamm	3	ja
44	Betula pendula	93	12	5	-	1	ja
45	Betula pendula	88/43	10	5	licht	2	ja
46	Betula pendula	88	12	5	-	1	ja
47	Salix purpurea	111/51	6	10	schief	2	ja
52a	Acer platanoides	97/90/82/63/60/56/38	12	10	-	1	ja
52b	Populus x cana.	172/122/120	14	8	-	1	nein
52c	Acer platanoides	84/78/70/60/40	10	10	-	1	ja

*Vitalität (die Vitalität der Bäume wurde als Gesamtzustand beurteilt. Kriterien sind v.a. Erscheinungsbild der Krone sowie Stammzustand):

- 1: keine erkennbaren Schäden;
- 2: geringe bis mittlere Schäden;
- 3: mittlere bis starke Schäden;
- 4: abgängig.

Baumbestand nicht geschützt
ohne Straßenverkehrsfläche Gradestraße

Lfd. Baum-Nr.	Botanischer Name	Stammumfang 130cm über Grund (in cm)	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Bemerkung Schäden	Vitalität*	Standortheimisch
36	Populus tremula	72	14	8	licht	2	ja
39	Crataegus monogy.	47	5	2	Stamm	3	ja
40	Crataegus monogy.	33	4	2	Stamm	3	ja
41	Robinia pseudoacc.	60	9	4	-	1	nein
43	Acer pseudoplatan.	35/20/20	6	3	schief	3	ja
48	Rhus typhina	35/35	6	4	-	2	nein
49	Juglans regia	41/40	7	5	schief	2	ja
50	Crataegus monogy.	55	5	2	-	2	ja
51	Crataegus monogy.	25/25/20/20	4	3	-	2	ja
52	Crataegus monogy.	20/25	4	2	-	2	ja
67	Betula pendula	50	9	4	-	1	ja
68	Quercus robur	40	7	3	-	1	ja
69	Quercus robur	45	5	3	Leittrieb	2	ja
70	Quercus rubra	50	8	3	schief	2	nein

71	Quercus robur	52	9	4	-	1	Ja
72	Ulmus spec.	40	7	3	-	1	ja
75	Carpinus betulus	30	7	3	-	1	ja
76	Sorbus aucuparia	45	7	4	-	1	ja
77	Carpinus betulus	35	8	3	-	1	ja
77a	Acer platanoides	40	7	3	schief	2	ja
77b	Quercus rubra	33	8	3	schief	2	nein
77c	Quercus rubra	30	8	3	schief	2	nein
77d	Robinia pseudoacc.	50	8	6	-	1	nein
77e	Acer platanoides	54	6	4	-	1	ja
77f	Quercus rubra	30	6	2	-	1	nein
77g	Quercus rubra	35	6	2	-	1	nein
77h	Quercus rubra	40	8	3	-	1	nein
77i	Acer platanoides	56	8	5	-	1	ja
77j	Quercus rubra	38	8	3	-	1	nein
77k	Acer negundo	55	10	4	-	1	nein

*Vitalität (die Vitalität der Bäume wurde als Gesamtzustand beurteilt. Kriterien sind v.a. Erscheinungsbild der Krone sowie Stammzustand):

- 1 : keine erkennbaren Schäden
- 2 : geringe bis mittlere Schäden
- 3 : mittlere bis starke Schäden
- 4 : abgängig

Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild des größten Teils des Plangebietes ist geprägt von einem großflächigen, ehemals gewerblich genutzten Baukörper mit geringer Gestaltqualität sowie von mit Asphalt vollversiegelten Flächen. Das Landschaftsbild weist eine sehr geringe Naturnähe auf, die Bau- und Nutzungsstruktur weist keine seltenen oder identifizationsstiftenden Merkmale auf.

Eine Erholungsnutzung findet im SO-Gebiet aktuell nicht statt.

Zusammenfassung

Das Plangebiet kann als stark anthropogen überprägt eingestuft werden. Die Naturnähe der Böden ist gering. Das Grundwasser kann als relativ geschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe eingestuft werden, Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden. Besonders geschützte Biotopstrukturen oder Arten sind nicht zu erwarten.

(Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist unter Pkt. III. 1. dargestellt.)

2.3. Planerische Ausgangssituation

Die Fläche des Plangebietes an der Gradestraße ist Bestandteil des Gewerbegebietes beiderseits des Teltowkanals in den Bezirken Neukölln bzw. Tempelhof-Schöneberg.

Die planerische Ausgangssituation für diesen Bereich wird durch den Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.01.2004 (ABl. S. 95), das Landschaftsprogramm (LaPro) vom Juni 1994, den Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LE-PeV 1998), den Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP, Stand 2000) / das Entwicklungskonzept für den produktionsorientierten Bereich (EpB), den Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes (Stand Dezember 1986) und den Baunutzungsplan bestimmt und enthält folgende Vorgaben:

2.3.1. Flächennutzungsplan Berlin

Der **Flächennutzungsplan** Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95) stellt Folgendes dar:

- gewerbliche Baufläche für das Plangebiet,
- übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Gradestraße,
- Bahnfläche für die Trasse der Neuköllner-Mittenwalder-Eisenbahn,
- Autobahn im Nahbereich des Planbereichs,
- Wasserfläche für den Teltowkanal im nördlichen Bereich des Planbereichs.

Die geplante Ausweisung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt – lässt sich gemäß den Entwicklungsgrundsätzen Ziff. 8 als besonders begründeter Einzelfall (siehe Pkt. II. 3.1.1.) aus den Darstellungen des FNP entwickeln.

2.3.2. Landschaftsprogramm (LaPro)

Dem **Landschaftsprogramm** für Berlin vom 29.7.1994 lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Forderungen entnehmen:

NATURHAUSHALT/ UMWELTSCHUTZ

Im Plangebiet ist "Industrie und Gewerbe" dargestellt. Anforderungen an diese Nutzung ergeben sich durch:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweisen
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

Bei Nutzungsänderungen ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen.

BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

In der Karte b) ist das Gebiet als "Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung" eingestuft. Im Einzelnen sind für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe und Gräben), u.a. in Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die Forderung zur Erhaltung und Entwicklung von Verbindungsbiotopen ist entlang der Bahngleise dargestellt.

LANDSCHAFTSBILD

In Anlehnung an die Einteilung der Karte b) ist ein "Städtischer Übergangsbereich" ausgewiesen. Danach sind u.a. folgende Vorgaben zu beachten.

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

ERHOLUNG UND FREIRAUMNUTZUNG

Das Plangebiet ist in der Kategorie "Bebaute Bereiche" als "Sonstige Siedlungsgebiete" dargestellt. Anforderungen aus diesem Belang heraus sind v.a.:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung.

Die Forderung zur Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingartenanlagen und Friedhöfen, verbunden mit einer Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen ist östlich entlang der Bahngleise, zwischen den südlich gelegenen Kleingartenanlagen und dem Teltowkanal dargestellt.

2.3.3. Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe 2000), Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe ist im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich - EpB - (Fortschreibung des Konzeptes zur Industrieflächensicherung der Senatsverwaltungen für Wirtschaft sowie für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Nov. 1992) zu betrachten.

Nach Einschätzung des StEP Gewerbe und des EpB ist der gesamte Standort Teltowkanal-Süd (Bereich 8b), zu dem auch das Plangebiet gehört, durch einen hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe geprägt.

Das Gebiet wird in beiden Instrumenten als weitestgehend nutzungsstabil eingeschätzt (Stand 2000).

Als Profilierung für diesen Bereich sind Ernährung, Medizintechnik, Verkehrstechnik vorgesehen und die Zielgruppen für die Wirtschaftszweige sind verarbeitendes Gewerbe und Bauwesen.

Als vordringliche planungsrechtliche Maßnahmen werden im EpB die Fortführung bzw. Anpassung der im Verfahren befindlichen B-Pläne genannt. Die Ausweisung von Standorten des großflächigen Einzelhandels wird ausgeschlossen.

Im Rahmen der Überarbeitung des EpB ist mit Senatsbeschluss vom 07. September 2004 (Senatsvorlage Nr. 2096/04) eine Herausnahme der Fläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes aus der Gebietskulisse des EpB erfolgt. Die Entwicklung des Standortes für den großflächigen Einzelhandel ist mit den Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Arbeit und Frauen und für Stadtentwicklung abgestimmt.

2.3.4. Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 2+3 (Arbeitsbericht-Fortschreibung Dezember 1986) sieht im Nutzungskonzept Gewerbe und Industrie vor.

2.3.5. Baunutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184a gilt derzeit der Baunutzungsplan weiter, da das Verfahren für den Bebauungsplan XIV-184 bisher nicht abgeschlossen wurde. Dieser Bereich weist darin das Gebiet als Reines Arbeitsgebiet, Baustufe 6 (GRZ 0,6, BMZ 8,4) aus.

2.3.6. Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien in der Gradestraße sowie in der Riedelstraße vom 24.02.1931.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Gewerbegebiet entlang der Gradenstraße südlich des Teltowkanals ist einer der wichtigsten Gewerbestandorte des Bezirkes Neukölln. Aufgrund sehr guter Standortqualitäten und -potenziale besitzt der Bereich eine wichtige Funktion in der Arbeitsplatzversorgung des Bezirkes.

Die derzeitige Gewerbebestruktur des Gebietes wird durch verarbeitendes Gewerbe mit Branchenschwerpunkten wie Fahrzeugbau, Maschinenbau, Logistik geprägt. Daneben existieren einige Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor. Im Gebiet sind große Firmen wie BSR, Linde, DEK, Preussag und andere vertreten. Das über Jahre gewachsene Gewerbegebiet weist aber gleichzeitig untergenutzte oder brachliegende Flächen auf, die aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht nachgefragt werden.

Dazu zählt auch die Fläche des Plangebietes, die durch Firmenaufgabe und Leerstand nicht mehr genutzt und zu großen Teilen vom Investor des Bau- und Gartenmarktes übernommen wird.

Eine städtebauliche Entwicklung wird somit als erforderlich angesehen. Insofern ist hier das landesplanerische Ziel (LEPeV 1.0.1) zu beachten, wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben.

Die Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Arbeit und Frauen signalisierte mit Schreiben vom 13.11.2002 ihr grundsätzliches Einverständnis zur Planungsabsicht eines Bau- und Gartenmarktes. Außerdem soll mehr als die Hälfte der Fläche des gesamten ehemaligen Standortes der Firma Kaiser-Kabel produktionsorientierten Charakter haben (z.B. Handwerkerhof und Großhandel). Die Verträglichkeit des Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtgeschossfläche von max. 15.000 m² ist durch ein Gutachten nachgewiesen worden (siehe unter Pkt. II. 1.1.).

Im Rahmen des Stellungnahmeersuchens hat das Bezirksamt Neukölln eine Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 17.01.2003 und von der Gemeinsamen Landesplanung Land Berlin/ Land Brandenburg mit Datum vom 03.02.2003 erhalten.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt werden soll, da mit der Gradenstraße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und der Bahnanlage dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Außerdem sind nach Auffassung der GL bei der Ansiedlung des Baumarktes die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere die Zulässigkeit von max. 10% der BGF, höchstens 1.200 m² BGF zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen.

Die gemeinsame Landesplanung betont in ihrem Schreiben, dass die Teilung des Bebauungsplanes XIV-184 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und der Bebauungsplanentwurf XIV-184a dem Ziel 1.0.1 LEPeV entspricht, das ei-

ner strukturellen Erneuerung durch Neuansiedlung und einer schnellstmöglichen Beplanung brachliegender Bauflächen den Vorrang erteilt.

Das Bezirksamt Neukölln hat am 21. Januar 2003 die Änderung und Teilung des Bebauungsplanes XIV-184 in die Bebauungspläne XIV-184a und XIV-184b beschlossen. Der Bebauungsplan XIV-184a sollte ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt für den überwiegenden, zur Gradestraße orientierten Teil des Grundstücks festsetzen und ein Gewerbegebiet für den an der Riedelstraße gelegenen Teil des Grundstücks planungsrechtlich sichern. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184a dahingehend geändert, dass das bisherige Gewerbegebiet herausgelöst wurde und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184b zugeordnet wurde. Daher umfasst der Bebauungsplan XIV-184a nunmehr ausschließlich das Sonstige Sondergebiet.

Im Laufe des Verfahrens hat die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin am 21.05.2003 den Beschluss gefasst, dass das Bezirksamt prüfen solle, ob die Möglichkeit besteht, im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan XIV-184a die Warenanlieferung über den vorhandenen Bahnanschluss abzuwickeln. Der Investor wurde dementsprechend davon in Kenntnis gesetzt und nahm dazu Stellung. Nach dieser Aussage sieht die Logistik der Märkte bisher keine Belieferung über Schienenwege vor. Das hängt u.a. auch damit zusammen, dass es sich bei der Ware um unterschiedliche Herkunftsorte und Mengen handelt und eine Bündelung über die Schiene wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Hinzu kommt, dass je nach Marktlage auch außerplanmäßige Lieferungen der Güter geordert werden müssen und dafür nur die straßenseitige Beförderung schnelles Reagieren zulässt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2004 den Schlussbericht hierzu zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung wurde ersichtlich, dass ein Verbleib von Teilflächen der Riedelstraße und angrenzender Flächen beim Land Berlin als nicht erforderlich angesehen wird und eine Umwidmung des öffentlichen Straßenlandes im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist. Die Flächen sollen vom Investor des Bau- und Gartenmarktes erworben werden.

1.1. Begleitende Gutachten

In Vorbereitung der Bearbeitung des Bebauungsplanes XIV-184a wurden begleitende Gutachten erarbeitet:

- „Auswirkungsanalyse – Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in Berlin-Neukölln, Gradestraße“ icon Regio, Gesellschaft für Regional-, Verkehrsforschung und Standortmarketing, Mai 2003
- Verkehrliche Untersuchung – Büro Hoffmann-Leichter, Juni 2003
- Gutachterliche Stellungnahme zur Lärmsituation, Büro Hoffmann-Leichter, März 2004.

Die verkehrliche Untersuchung ist zugleich Bestandteil des zwischen dem Bezirk und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages.

Die Gutachten sind hinsichtlich planungsrelevanter Schwerpunkte zu nachstehenden Aussagen gekommen.

Auswirkungsanalyse:

Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes in diesem Gebiet entspricht den derzeitigen Tendenzen der Flächenverwertung in Gewerbestrukturen, erfordert aber darüber hinaus eine grundsätzliche Betrachtung der nutzungsstrukturellen Gesamtentwicklung von Einzelhandelsflächen. Zur Feststellung der Auswirkungen bei der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in der genannten Größe auf potentiell betroffene Zentren wurde ein Gutachten vorgelegt.

Das Gutachten für die Zentrenverträglichkeit des Bau- und Gartenmarktes hat als Beurteilungsgrundlage den zu erwartenden Einzugsbereich und die betroffenen Zentren, die Sortimentsstruktur des Vorhabens und eine Kaufkraftanalyse angesetzt. Als im Einzugsbereich befindliche Zentren wurden folgende vollständig untersucht:

- Hauptzentrum Karl-Marx-Straße
- Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm
- Ortsteilzentrum Schöneweide (S-Bahnhof)
- Ortsteilzentrum Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen)
- Mariendorfer Damm
- Hermannstraße (zwischen Leinestraße und Boddinstraße)
- Baumschulenweg (S-Bahnhof)
- Mehringdamm
- Kottbusser Damm.

Darüber hinaus wurden die großflächigen Anbieter der Bau- und Gartenmarktbranche mit ihren Gesamtverkaufsflächen und ihren Sortimenten im gesamten Einzugsbereich erfasst.

Für das Projekt wurde ein Einzugsbereich ermittelt, der sich in zwei Intensitätszonen darstellen lässt:

Zone I beschreibt einen Umkreis von ca. 3-5 km zum Plangebiet. In dieser Zone leben 127.025 Einwohner.

Zone II beschreibt die entferntere Zone des Einzugsbereiches. Zum Rand dieser Zone nimmt die Einkaufsorientierung zum Standort merklich ab. In dieser Zone leben 539.113 Einwohner.

Insgesamt umfasst der Einzugsbereich für den Standort des Bau- und Gartenmarktes an der Gradenstraße 666.138 Einwohner, die in ihrem Einkaufsverhalten in unterschiedlicher Intensität zum Standort orientiert sein werden und somit für den geplanten Bau- und Gartenmarkt umsatzwirksam sind.

Die im Einzugsbereich lebenden Menschen verfügen über eine einzelhandelsrelevante Gesamtkaufkraft von über 3,4 Mrd Euro.

Innerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Bau- und Gartenmarktes bestehen eine Vielzahl von Wettbewerbern, die ebenfalls auf die Kaufkraft der Region zielen. Dies sind in erster Linie großflächige Bau- und Gartenmärkte sowie Fachmärkte für Teppiche, Holz oder Tapeten.

Die Gutachter haben eine Erhebung der Wettbewerber im Einzugsgebiet nach den Kriterien Standortqualität, Betreiber und Verkaufsfläche vorgenommen. Die Untersuchungen ergaben ca. 96.110 qm gewichteter Verkaufsfläche durch die Anbieter im Einzugsbereich. Davon sind 16 Betriebe als großflächig zu definieren mit einer gewichteten Gesamtverkaufsfläche von 92.960 qm. Auf die übrigen 7 Betriebe

entfallen 3.150 qm. Z.B. weisen die in der Mohriner Allee ansässigen Fachbetriebe einen Sortimentsschwerpunkt im Grünbereich und bei Deko / Geschenken auf, während im Hartwarenbereich (Gartenbaustoffe, Gartenausstattung, Gartengeräte) deutliche Schwerpunkte bei den angeschlossenen Gartencentern zu erkennen sind. Darüber hinaus ist die Sortimentstiefe und –breite in den erhobenen Fachgartencentern um ein vielfaches größer als bei den angeschlossenen Gartencentern, die nur ein begrenztes Standardsortiment, insbesondere im Grünbereich, anbieten.

Vor diesem Hintergrund sind die Überschneidungen zwischen Baumarktgartencentern und Fachgartencentern als begrenzt zu bewerten. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die zu erwartende Konkurrenzwirkung, die infolgedessen ebenfalls nur begrenzt ist.

Darüber hinaus bestehen im Einzugsgebiet eine Reihe von Fachgeschäften, Möbelhäusern (Lampen und Rahmen) und SB-Warenhäuser, die Sortimente des geplanten Bau- und Gartenmarktes führen. Da sich erfahrungsgemäß der Hauptwettbewerb zwischen gleichen Absatzformen abspielt, sind die hier herangezogenen Wettbewerber die bedeutendsten zur Beurteilung des Projektes.

Nach den Kaufkraftberechnungen von icon Regio verfügen die Verbraucher im Marktgebiet über eine projektspezifische Kaufkraft von 546,4 Mio Euro. Auf der Grundlage der ermittelten Wettbewerberumsätze von 150,5 Mio Euro lässt sich ein Marktanteil der großflächigen Anbieter von insgesamt ca. 27,5 % ermitteln. Dies bedeutet, dass 27,5 % der projektbezogenen Kaufkraft (Bau- und Heimwerkerbedarf, Lampen, Zooartikel, Gartenzubehör) im Einzugsbereich in großflächigen Fachmärkten gebunden wird.

Dieser Wert liegt erheblich unter dem durchschnittlichen Marktanteil der Großflächen in Deutschland von ca. 73 %.

Das Konzept des Baumarktbetreibers für den Standort Berlin Gradestraße sieht eine Bebauung mit ca. 10.500 m² Verkaufsfläche für Baumarkt und Gartencenter vor. Hinzu kommen überdachte Freiflächen und Freiflächen ohne Überdachung.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt hat einen Umsatzschwerpunkt im Bau- und Ausbaubereich. Dabei wird von einem Kernsortiment Bau / Heimwerker u. Garten mit einer gewichteten Verkaufsfläche von 10.525 m² ausgegangen. Die Größenordnung der Randsortimente (Bilder, Rahmen, Deko, Lampen, Leuchten, Zoo, Sämereien, Lebende Tiere, Campingartikel) wird einen Umfang von ca. 1.062 m² einnehmen. Basierend auf der geplanten gewichteten Verkaufsfläche wird der Umsatz des Betriebes an der Gradestraße ca. 19,7 Mio Euro betragen.

Die Verkaufsflächenanteile mit zentrenrelevanten Randsortimenten werden 9,2% erreichen. Damit unterschreitet das Projekt die in den „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001“ festgeschriebene Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10% sowohl bezüglich des Flächenanteiles als auch des Umsatzanteiles.

Mit der Realisierung des Projektes wird die rechnerische Kaufkraftbindung von derzeit 27,5% auf rund 31,1% steigen und liegt damit deutlich unter dem Durchschnittsmarktanteil von 73% in der Bundesrepublik Deutschland. Bezogen auf die projektrelevante Kaufkraft wird unter Berücksichtigung der Entfernungen zum Standort und der örtlichen Wettbewerbssituation für das Projekt einen Marktanteil von ca. 9,1 % aus der Zone I und ca. 2,3 % aus der Zone II eingeschätzt.

Gegenstand der weiteren Untersuchungen sind die Bemessung der Auswirkungen zentrenrelevanter Sortimente im geplanten Bau- und Gartenmarkt auf den Fachhandel in umliegenden Zentren und Ortsteilen. Auswirkungen auf die ansässigen Wettbewerber sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass auf der Basis der getroffenen Annahmen und der vor Ort ermittelten Daten in den o.g. Zentren von dem Projekt keine Schädigung der untersuchten Haupt- und Stadtteilzentren sowie den einzelnen Ortsteilzentren zu erwarten ist. Die Abschöpfungsquoten in den untersuchten Randsortimenten bezogen auf den jeweiligen Gesamtumsatz liegen zwischen 0 und 0,8%. Bezogen auf den Sortimentsumsatz liegen sie zwischen 0 und 6,3%

Das derzeitige Angebot an Gartenfachmärkten, u.a. in der Mohriner Allee, mit eindeutigem Schwerpunkt im Grünen Bereich wird durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes nicht gefährdet, sondern ergänzt den Bereich der Hartwaren im Gartenbereich. Die Angebotssituation in diesem Segment wird sich für die im Einzugsbereich lebenden Verbraucher nachhaltig verbessern.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt in Berlin Neukölln wird die Angebotspalette für die Verbraucher im Einzugsbereich verbessern und durch den erhöhten Wettbewerb das Marktgeschehen im Sinne der Verbraucher beeinflussen. Es sind Umsatzverluste bei der systemgleichen Konkurrenz sowie bei den großflächigen Fachmärkten im Einzugsbereich zu erwarten. Aufgrund der Vielzahl der großflächigen Anbieter wird sich die Konkurrenzwirkung allerdings so verteilen, dass nicht mit der Aufgabe von derzeit existierenden Standorten zu rechnen ist.

Verkehrliche Untersuchung

Ein wesentlicher Aspekt bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen für die Einordnung eines Bau- und Gartenmarktes sind die verkehrlichen Gesichtspunkte. Die Errichtung eines Fachmarktes dieser Größenordnung stellt erhöhte funktionell-räumliche Anforderungen an das Straßennetz.

Das Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, die verkehrserzeugende Wirkung dieses Standortes sowie seinen Einfluss auf das betroffene Straßenumfeld abzuschätzen. Gleichzeitig wurden geeignete Maßnahmen für eine günstige Verkehrsabwicklung erarbeitet.

Mit Festlegung der räumlichen Verteilung des Kundenverkehrs auf die einzelnen Zufahrtsrichtungen können die verkehrlichen Wirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz und die betroffenen Knotenpunkte analysiert werden.

Bei den Kunden des Bau- und Gartenmarktes handelt es sich in erster Linie um „Zielkunden“. Von daher wird das Verkehrsaufkommen auch keinen bedeutenden Schwankungen unterliegen.

Anhand von Erhebungen für einen anderen Baumarkt-Standort wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens vorgenommen. Danach ergibt sich ein maßgebliches Verkehrsaufkommen für eine starkfrequentierte Woche von 3.806 Kunden / Tag. Unter Berücksichtigung des Anteils der Kunden, die kein Kraftfahrzeug benutzen, ist für die Spitzenstunde am Nachmittag mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 342 Kfz / h zu rechnen.

Die Betrachtungen zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes auf dem Gelände an der Gradestraße erfolgen für die nachmittäglichen

che Spitzenstunde. Hier überlagert sich der Kundenverkehr mit dem hohen allgemeinen Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass wenn eine ausreichende Leistungsfähigkeit für diese Spitzenstunde im Zusammenhang mit der Maßnahme nachgewiesen werden kann, dann auch zu den übrigen Tageszeiten eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorliegt.

Für den Knotenpunkt Gradestraße / BAB Anschlussstelle „Gradestraße“ liegen Verkehrserhebungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor, die am 10.10.2000 in der Zeit von 07.00 bis 19.00 Uhr durchgeführt worden sind. Weiterhin kann auf Verkehrserhebungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Jahr 1998 zurückgegriffen werden. Die Auswertungen der Straßenverkehrszählung 1998 basieren auf Kfz-Zählungen der Jahre 1996 – 1999 und wurden mit Hilfe von aus Dauerzählstellen ermittelten Faktoren auf eine mittlere Verkehrsstärke für das Jahr 1998 angeglichen. Im Rahmen der Hochrechnung des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs (DTVwt) werden die jahreszeitlichen, wöchentlichen und täglichen Schwankungen im Kfz-Verkehr berücksichtigt.

Des Weiteren liegen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Prognosewerte für die Gradestraße für das Jahr 2015 vor. Diese sind insofern von Bedeutung, da in den nächsten Jahren die Berliner Stadtautobahn in Richtung A113 verlängert wird und Auswirkungen auf die Gradestraße erwartet werden.

Nach den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellten Prognosewerten für die Gradestraße (Zeithorizont 2015), kann folgende Aussage getroffen werden:

- Der durchschnittliche tägliche Verkehr wird sich von zur Zeit 65.400 Kfz / 24h auf 31.500 Kfz / 24h mehr als halbieren. Dies begründet sich mit dem Ausbau der BAB A100 / A113 (Autobahn am Teltowkanal). So stellt die BAB Anschlussstelle „Gradestraße“ zukünftig nicht mehr den Endpunkt der Berliner Stadtautobahn für den süd-östlichen Bereich dar, wodurch der sich zur Zeit über die Gradestraße erfolgende Zu- und Abgangsverkehr verlagern wird. Der erste Teilabschnitt bis Späthstraße soll voraussichtlich bis Juni 2004 fertiggestellt sein.

Es ist davon auszugehen, dass es im Vergleich zum heutigen Ist-Zustand zukünftig zu deutlichen Verkehrsentlastungen, auch mit der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes, auf der Gradestraße kommt.

Wegen der zusätzlichen Belastung des Straßennetzes durch den zu erwartenden Kundenverkehr von und zum geplanten Bau- und Gartenmarkt ist auch eine differenziertere Betrachtung der räumlichen Verteilung des zu- und abfließenden Verkehrs notwendig, wobei in der Regel davon ausgegangen werden soll, dass zur An- und Abfahrt (Ziel- und Quellverkehr) jeweils die gleiche Route gewählt wird.

Aus der Verfolgung der möglichen und günstigen Fahrwege von den einzelnen berücksichtigten Einzugsgebieten zum Standort in der Gradestraße ergibt sich, dass zur nachmittäglichen Spitzenstunde

- 57 % des Kundenverkehrs und damit 195 Kfz / h den Bau- und Gartenmarkt von Osten d.h. aus Richtung Tempelhofer Weg,
- 32 % des Kundenverkehrs und damit 109 Kfz / h den Bau- und Gartenmarkt von Westen d.h. aus Richtung der Anschlussstelle „Gradestraße“ und
- 11 % des Kundenverkehrs und damit 38 Kfz / h den Bau- und Gartenmarkt von Nord d.h. über Saalburgstraße – Riedelstraße anfahren werden.

Unter Berücksichtigung der baulichen Ist-Situation an der geplanten Zufahrt des Bau- und Gartenmarktes in der Gradestraße und des prognostizierten Kundenverkehrsaufkommens wurde eine erste überschlägige Leistungsfähigkeitsabschätzung für die nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt.

Aufgrund der Überschneidung der ein- und ausfahrenden Verkehrsströme und des hohen Verkehrsaufkommens der übergeordneten Verkehrsströme ist eine Untersuchung von zwei verschiedenen Erschließungskonzepten erforderlich gewesen, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit herzustellen.

Das **Verkehrskonzept 1** umfasst eine Lösung ohne Lichtsignalanlage. Die Kunden des Bau- und Gartenmarktes, die nach links in Richtung Tempelhofer Weg fahren wollen, biegen zunächst nach rechts in Richtung BAB Anschlussstelle „Gradestraße“ ab, um nach ca. 70 m in Richtung Tempelhofer Weg zu wenden. Zusätzlich besteht für diese Fahrbeziehung auch die Möglichkeit über Riedelstraße – Saalburgstraße auf die Gottlieb-Dunkel-Straße auszufahren. Für die anderen Verkehrsströme erfolgt die Zu- und Abfahrt ohne weitere Einschränkungen.

Für dieses Konzept kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit ab dem Jahr 2004 erreicht werden, da 2004 die Berliner Stadtautobahn bis zur Späthstraße verlängert wird und sich damit eine deutliche Entlastung der Gradestraße einstellt. Mit der weiteren Verlängerung der BAB A100 / A113 bis zum Jahr 2006 / 2007 wird die Belastung der Gradestraße durch den allgemeinen Verkehr weiter abnehmen, so dass sich die verkehrliche Situation deutlich „entspannen“ wird.

Im **Verkehrskonzept 2** wird das Grundstück mit einer Lichtsignalanlage (LSA) erschlossen. Bei der LSA ist das vor dem Grundstück verlaufende Industriegleis zu berücksichtigen und gegebenenfalls als Anlage entsprechend der „Richtlinie über die Abhängigkeit zwischen der technischen Sicherung von Bahnübergängen und der Verkehrsregelung an benachbarten Straßenkreuzungen und –einmündungen (BÜSTRA)“ auszuführen. Sollte eine benachbarte Ausfahrt berücksichtigt werden, muss die LSA allerdings als Doppellichtsignalanlage ausgeführt werden. Durch Verlängern der westlichen Mittelinsel kann ein ampelgeregelter Fußgängerüberweg über die Gradestraße eingerichtet werden.

Mit dem Verkehrskonzept 2 kann eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden, auch hier vor dem Hintergrund der Entlastung der Gradestraße durch die Verlängerung der BAB A100 / A113.

Als Vorzugskonzept für die Erschließung des Bau- und Gartenmarktes in Berlin-Neukölln wird das Verkehrskonzept 2 vorgeschlagen, da hier bei etwa gleicher Qualität des Verkehrsablaufs eine größere Sicherheit gewährleistet werden kann.

Lärmsituation

Die Stellungnahme des Büros Hoffmann-Leichter kommt bezüglich der Lärmsituation im Plangebiet zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der durch den Betrieb des geplanten Baumarkts zu erwartenden verkehrlichen Emissionen ist nach Auswertung der Berechnungen nach der TA Lärm an keinem der untersuchten Immissionspunkte mit einer Überschreitung des für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerts von 65 dB tags zu rechnen. Die Belastungen liegen sogar bei allen Punkten min. 9 dB unter dem Richtwert. Nachts ist keine Nutzung vorgesehen, so dass eine Berechnung hierfür entfallen kann.

Den gutachterlichen Untersuchungen liegt eine Stellungnahme des Umweltamtes des Bezirkes Neukölln von Berlin vom 10.2.2004 zugrunde, die die Bedenken des benachbarten Unternehmens Fine Food International (FFI) über die Herabstufung des Plangebietes und einer damit verbundenen möglichen Einschränkung ihrer Entwicklungsfähigkeit zum Ausdruck bringt. Mit einer Herabstufung von einem Industriegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet (Gleichbehandlung wie GE-Gebiet) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) auf 65 dB(A) verringert. Der Immissionsrichtwert ist kein Grenzwert für die mögliche Emission z.B. vom Nachbargrundstück. Er bezieht sich auf den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich. Der Einwirkungsbereich ist in der TA-Lärm als der Bereich definiert, in dem die von einer Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt oder Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.

Die möglichen Emissionen einer Anlage sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. So werden die maximal möglichen Emissionen anhand der Immissionen am maßgeblichen Immissionsort beurteilt. In die Betrachtung gehen auch die Vorbelastungen aus anderen Lärmquellen und damit die Gesamtbelastung ein.

Die jetzt vorhandene Geräuschbelastung von FFI liegt im Plangebiet nach Angabe des Umweltamtes bei 54 dB(A). Als Lärmquellen sind hauptsächlich Lüftungsanlagen und pneumatische Transporteinrichtungen benannt. Damit werden derzeit die Richtwerte sowohl für Industriegebiete (70 dB) als auch für Gewerbegebiete (65 dB) im Einwirkungsbereich weit unterschritten.

Eine Verdoppelung der Zahl gleichartiger, gleich lauter Schallquellen erhöht den Schallpegel nur um 3 dB(A), unabhängig von deren Intensität. Das bedeutet: eine Erhöhung der Werte der FFI über einen Immissionswert von 65 dB(A) auf dem Plangebiet entspricht etwa einer Verzehnfachung (energetische Pegeladdition) der jetzigen Lärmquellen auf deren Gelände.

In einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII B, vom 25.5.2004 wird darauf hingewiesen, dass eine Schallimmissionsprognose der Firma Fine Food International zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die „Immissionsrichtwerte (für industriell genutzte Gebiete – tags u. nachts 70 dB(A)) durch den Betrieb der Anlage der FFI unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Bei einer Verschärfung der geltenden Immissionsrichtwerte durch Änderung der baulichen Nutzung im Umfeld der Anlage der Firma FFI können Immissionsrichtwertüberschreitungen durch die Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage nicht ausgeschlossen werden.“ Mit der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a und durch die Festsetzung schallgedämmter Bauteile entlang der Grenze zum benachbarten Industriegebiet wird sichergestellt, dass Einschränkungen der angrenzenden industriellen Nutzung nicht zum Tragen kommen. Abschließend hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII C, dieses Vorgehen bestätigt (Stellungnahme vom 30.07.2004).

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan XIV-184a verfolgt das Ziel, das Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich festzusetzen.

Die städtebaulichen Ziele, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden, lassen sich zusammenfassen:

- Neuordnung der Flächen als Teil des Gewerbegebietes an der Gradestraße südlich des Teltowkanals;
- geordnete Entwicklung der räumlichen Verteilung des Verkehrs;
- weitestgehende Erhaltung der vorhandenen Vegetation (Baumreihen);
- Verträglichkeit von Belastungen aus Abgasen, Schadstoffen und Lärm.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen durch textliche Festsetzungen erfolgen.

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Eine Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 100 wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Größe des Sonstigen Sondergebietes beträgt 32.934 m².

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes begründet sich dadurch, dass die Festsetzung „Bau- und Gartenmarkt“ keinem der in §§ 2-10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuzuordnen ist und sich auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Das Unterscheidungsmerkmal zu den anderen Baugebieten wird eindeutig durch die Zweckbestimmung des Gebietes formuliert.

Großflächiger Einzelhandel, zu dem der geplante Bau- und Gartenmarkt gehört, ist grundsätzlich außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Die Festsetzung eines Kerngebietes kommt hier wegen der vorhaben- und branchenbezogenen Planung sowie der Einordnung in das städtebauliche Gefüge entlang der Gradestraße nicht in Betracht.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des Raumordnungsrechts und des Flächennutzungsplanes. Auch die Stadtentwicklungspläne „Zentren- und Einzelhandel Teil 1“ und „Gewerbe“ sowie die Bereichsentwicklungsplanung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Die zuständige Gemeinsame Landesplanung Brandenburg-Berlin (GL) hat im Rahmen der Trägerbeteiligung festgestellt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

Die GL hat dazu ausgeführt, das geplante Vorhaben entspreche dem Ziel 1.0.1 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV), wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die GL außerdem erklärt, das Vorhaben stehe im Einklang mit der Festlegung Z 1.0.8 LEPeV, sofern die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Sonstigen Sondergebiet auf eine Fläche von 1.200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) beschränkt werde (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

Z 1.0.8 LEPeV ist zwischenzeitlich vom OVG für das Land Brandenburg, dessen Entscheidung insoweit gemäß Art. 3 Abs. 2 Landesplanungsvertrag auch für das Land Berlin gilt, für nichtig erklärt worden (Urteil vom 05.11.2003, Az. 3 D 23/00 NE). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zum Gegenstand haben, ist nach Auffassung des OVG unmittelbar § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) als verbindliche Vorgabe zu beachten. Diese Vorschrift beschränkt in der Auslegung durch das OVG die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf die im Landesplanungsrecht festgelegten zentralen Orte. Berlin ist gemäß §§ 9 Abs. 4, 5 Abs. 1 LEPro insgesamt als zentraler Ort (Metropole) ausgewiesen. Aus § 16 Abs. 6 LEPro resultieren daher keine Beschränkungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Land Berlin.

Die GL hat im Rahmen der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ihre Stellungnahme generell bestätigt, erteilt aber den Hinweis, dass der Bebauungsplan im Widerspruch zum § 18 Abs. 3 LEPro steht aufgrund der Zugehörigkeit zur Gebietskulisse des EpB. Vor dem Hintergrund, dass eine industrielle Ansiedlung an diesem Standort unrealistisch ist, weitere Flächen außerhalb des Plangebietes aber für gewerbliche und industrielle Nutzungen gesichert sind, haben die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Einzelhandelsstandort zugestimmt und eine Herausnahme der Fläche aus dem EpB angekündigt. Eine entsprechende Überarbeitung des EpB erfolgte mit Senatsbeschluss vom 07. September 2004 (Senatsvorlage Nr. 2096/04). Der Berücksichtigungspflicht dieses landesplanerischen Grundsatzes gem. § 4 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes wird somit im Rahmen der Abwägung genüge getan.

Der Bebauungsplan ist auch in der gesetzlich (§ 8 Abs. 2 BauGB) vorgegebenen Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Zu der Bedeutung dieser Darstellung für die verbindliche Bauleitplanung heißt es in Ziff. 8 der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellten Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zu den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001):

„Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.“

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Bau- und Gartenmarkt liegen danach hier vor: Eine solche Festsetzung rechtfertigt sich angesichts der besonderen Gegebenheiten im Plangebiet durch das städtebauliche Ziel, die derzeit brach liegenden Flächen, die einen städtebaulichen Missstand darstellen, einer geordneten und sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Ansiedlung eines großflächigen produktionsorientierten Gewerbebetriebes an dieser Stelle ist auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch. Die Gebietscharakteristik der umliegenden gewerblichen Bauflächen wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Das Vorhaben weist keine Störepfindlichkeit auf, die zu einer Einschränkung der angrenzenden gewerblichen/ industriellen Nutzungen zwingen würde. Umgekehrt gehen von dem Vorhaben auch keine die Gewerbenutzung beeinträchtigenden Störungen aus. Insbesondere kann eine „Sogwirkung“ auf andere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, die den Gebietscharakter nachhaltig verändern könnte. Dazu trägt u. a. die Zielstellung des benachbarten Bebauungsplanes XIV-184b mit einer Nutzungsausweisung als GI bei.

Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Zentrenverträglichkeit des geplanten Angebotes nach Art, Lage und Umfang ist durch das Gutachten des Marktforschungsinstitutes icon Regio nachgewiesen worden (vgl. Pkt. II. 1.1). Darin wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden Zentren untersucht und festgestellt, dass städtebaulich relevante Beeinträchtigungen der Zentren nicht zu befürchten sind. Die dauerhafte Zentrenverträglichkeit des Vorhabens wird durch Sortimentsbeschränkungen im städtebaulichen Vertrag und durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, die eine Größenordnung zentrenrelevanter Sortimente von max. 10% bzw. 1.200 m² Geschossfläche für das Sonstige Sondergebiet vorsieht.

Die grundsätzliche uneingeschränkte Verwendung der „Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 06. August 2001 (s. **Textliche Festsetzung Nr. 1**) erfolgt entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens der icon Regio. Hiernach bedarf es keiner zusätzlichen, städtebaulich zu rechtfertigenden Einschränkung, da sich im Falle der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes in den untersuchten Zentren im Einzugsbereich nur geringe Abschöpfungsquoten in den zentrenrelevanten Randsortimenten ergeben. Darüber hinaus ist auf Grund der eingeschränkten Konkurrenzsituation keine Gefährdung bestehender Gartenfachmärkte im Einzugsbereich zu erwarten.

Schließlich stehen auch die Stadtentwicklungsplanung und die Bereichsentwicklungsplanung dem Bebauungsplan nicht entgegen.

In diesem Zusammenhang ist zunächst zu betonen, dass StEP und BEP in der Bauleitplanung keine strikte Bindungswirkung entfalten, sondern als „sonstige städtebauliche Planung“ im Rahmen der Abwägung lediglich „zu berücksichtigen“ sind (§ 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 AGBauGB). Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung, eine Brachfläche einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zuzuführen und damit einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, würde es grundsätzlich rechtfertigen, entgegenstehende Aussagen in sonstigen städtebaulichen Planungen zu überwinden, zumal der vorliegende Bebauungsplan den gewerblich geprägten Charakter des Gebietes dauerhaft sichert.

Im Übrigen steht der Bebauungsplan aber auch in keinem Widerspruch zu den Aussagen von StEP und BEP.

Ähnlich wie der FNP schließt auch der StEP „Zentren und Einzelhandel“, Teil 1, die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsflächen aus „gewerblichen Bauflächen“ - auch aus Flächen des fortgeschriebenen Industrieflächensicherungskonzeptes - zwar grundsätzlich aus, eröffnet aber ausdrücklich den Weg für eine abweichende Entwicklung auf der Grundlage einer „Einzelfallprüfung“ (vgl. Ziff. 5 StEP „Zentren und Einzelhandel“, Teil 1). Diese Einzelfallprüfung geht hier aus den bereits angesprochenen Gründen zu Gunsten des geplanten Vorhabens aus.

Entsprechendes gilt für die Darstellungen der im Entwurf vorliegenden Bereichsentwicklungsplanung (BEP). Die im BEP-Entwurf vorgesehene gewerbliche Prägung des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Im Sonstigen Sondergebiet sind betriebsbezogene Wohnungen nicht zulässig. Mit diesem Teil der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird der Lärmsituation im B-Plangebiet bzw. den zu erwartenden Lärmimmissionen nachts Rechnung getragen, die über dem vergleichbaren Richtwert (50 dB) für Gewerbegebiete liegen. Außerdem werden zur Gewährleistung eines möglichst hohen Schutzniveaus für die im Plangebiet Beschäftigten entlang der benachbarten Grenze zum Industriegebiet für schutzwürdige Räume schallgedämmte Bauteile festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Bei dem geplanten Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes mit einer Größe von max. 15.000 m² GF (einschl. des Gartenfreigeländes) handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sonstige Sondergebiet wird durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. einer Baumassenzahl (BMZ) oder einer Höhe der baulichen Anlagen wird abgesehen, da zusammen mit der Festsetzung des Nutzungszweckes in der genannten Größenordnung die bauliche Entwicklung ausreichend bestimmt ist. Die Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlagen ist auch deshalb verzichtbar, weil ohne ihre Festsetzung keine öffentlichen Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Der Bautypus des Bau- und Gartenmarktes ist als ein- bis zweigeschossiger Hallenbaukörper angelegt und fügt sich in das vorhandene gewerbliche und industrielle Umfeld des Gebietes ein.

Die Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes verläuft im südwestlichem Bereich auf der bisherigen Straßenbegrenzungslinie der Riedelstraße (vgl. Pkt. 3.1.3), entlang der Bahnanlage parallel zur Gradenstraße im Abstand von 3,0 m und von 8,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze bzw. Plangebietsgrenze. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Die Ausweisung der Baugrenzen entspricht in der flächenhaften Ausdehnung des Baufensters der gewerblichen Nutzung des Umfeldes.

3.1.3. Straßenverkehrsflächen

Die Baufläche wird über die Gradestraße und über die Saalburgstraße/Riedelstraße erschlossen. Die Verkehrsflächen sind durch Festlegung von Straßenbegrenzungslinien gesichert.

Die Gradestraße ist in einer Breite von 33,0 m als überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgebaut und grenzt nördlich an die Trasse der planfestgestellten Industriebahn. Die vorhandene Straßenfluchtlinie wird im Bereich der planfestgestellten Bahnfläche aufgehoben und dem Verlauf der Stützmauer des Industriegleises angepasst.

Die Riedelstraße hat im Bestand die Funktion einer Anliegerstraße innerhalb eines Gewerbegebietes in einer Breite von 10,0 m im nördlichen Bereich und 25,0 bis 28,0 m im südlichen Bereich und ist vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg über die Saalburgstraße erreichbar. Im Bereich der Einmündung Saalburgstraße / Riedelstraße ist eine Wendekurve (37,0 m x 34,0 m) ausgebaut.

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung wird der auch im geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184a befindliche Abschnitt der Riedelstraße, mit den Flurstücken 14, 16, 17 und 47, als öffentliches Straßenland aufgehoben (s. Kap. II. 3.1.4., II. 3.1.6.). Auf den Flurstücken 16, 17, 13/5 und 13/3 befindet sich die Trasse der planfestgestellten Industriebahn, die in ihrer Funktion erhalten bleibt.

Ein Anschluss der Fläche der ehemaligen Riedelstraße für den Fahrverkehr an die Gradestraße ist aufgrund der querenden Bahnanlage und der topografischen Lage derzeit nicht möglich.

Die in der Bebauungsplanunterlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

3.1.4. Private Verkehrsflächen

Der südwestliche Teil der Riedelstraße mit den Flurstücken 16, 14 und 13/5 tw. wird als öffentliches Straßenland aufgehoben und als private Verkehrsfläche festgesetzt. Im Flurstück 16 befindet sich ein Abschnitt der planfestgestellten Industriebahntrasse, die nachrichtlich übernommen wurde. Die Umwidmung des öffentlichen Straßenlandes resultiert aus der Lage der Straße, die langfristig keine öffentlichen Erschließungsfunktionen besitzt.

Zur Sicherung der allgemeinen Nutzung ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

3.1.5. Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Grünfläche „Privates Böschungsrün“ dient der städtebaulichen Gliederung des Sonstigen Sondergebietes und benachbarter gewerblicher Flächen sowie der Abschirmung des dahinter liegenden Bahngeländes. Darüber hinaus dient die Fläche für Baumpflanzungen als Ersatz für zu

fällende Bäume und erfüllt eine entlastende Funktion für das örtliche Klima und die Lufthygiene (Staubfilterung).

3.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Leitung der Berliner Wasserbetriebe, die bereits grundbuchlich gesichert ist und somit einer erneuten Sicherungspflicht entbehrt.

Parallel hierzu ist, westlich angrenzend, eine Baulast im Baulastenverzeichnis von Neukölln-Britz für das Grundstück Riedelstraße 1 / Gradestraße 100 unter der laufenden Nummer 1 eingetragen, die die Erreichbarkeit des Grundstücks Riedelstraße 16 für Nutzer und Besucher gewährleisten soll. Eine Sicherungspflicht im Bebauungsplan XIV-184a ist auch hier entbehrlich. Auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bleibt dem Grundstück Riedelstraße 16 eine unveränderte öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Straße erhalten (vgl. § 4 Abs. 1 BauO Bln.). Die Baulast steht den geplanten Festsetzungen auch nicht etwa deshalb entgegen, weil bei ihrem Fortbestand eine Realisierung des planerisch Gewollten nicht möglich wäre. Die festgesetzte Ausnutzung des Grundstücks in Form der GRZ ist innerhalb der Baugrenzen ohne Einschränkungen möglich, da das durch die Baulast abgesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur einen kleinen Teil des Baugebietes in Anspruch nimmt und einer sinnvollen Ausnutzung der Festsetzungen nicht entgegen steht. Es bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen, dafür Sorge zu tragen, den Verlauf der Baulast auf dem Grundstück so zu verändern, dass die bisherige Fläche im Sinne seines Investitionsvorhabens nutzbar wird. Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen hierfür lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit.

Außerdem besteht eine Erschließung des Grundstücks Riedelstraße 16 zusätzlich über die Saalburgstraße sowie das angrenzende Grundstück Riedelstraße 18.

Im Zuge einer Umwidmung des südwestlichen Teils der Riedelstraße ist es erforderlich, die darin liegenden Versorgungsleitungen der Gasag, Bewag, Telekom durch ein Leitungsrecht zu sichern (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Gleichzeitig soll dieser Teil der Riedelstraße als Privatstraße durch ein Geh- und Fahrrecht weiterhin der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, so dass auch die am Übergang von öffentlichem Straßenland zur Privatstraße gelegene Zufahrt zum Grundstück Riedelstraße 5 gesichert wird. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird mit 15 m festgesetzt, um den in der Gesamtheit betroffenen unterirdischen Raum zu erfassen. Optional ist hierbei auch der Anschluss der Riedelstraße an die Gradestraße vorgesehen, der auf Grund der querenden Bahnanlage und der Topografie derzeit nur als Fußgängerverbindung besteht.

3.1.7. Nachrichtliche Übernahme

Entlang der Nordseite der Gradestraße verläuft das Gleis der Industriebahn auf eigenem Bahnkörper. Es befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und ist planfestgestellt.

3.2. Abwägung

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-184a schaffen Beurteilungskriterien und Normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind.

Zu berücksichtigen sowie gegen- und untereinander abzuwägen waren insbesondere folgende Belange:

- geordnete städtebauliche Entwicklung,
- planerische Entwicklungsgebote,
- Belange der Wirtschaft,
- Belange des Verkehrs,
- private Belange,
- Belange des Umweltschutzes.

3.2.1. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-184a dient dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes.

Die Fläche des ehemaligen Standortes der Firma Kaiser-Kabel, Teil des jetzigen Plangebietes, ist seit Jahren untergenutzt bzw. brachliegend. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation ist die Entwicklung der Fläche für industrielle oder sonstige gewerbliche Nutzungen auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch, so dass mit einer Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes und den damit verbundenen Investitionen für einen Bau- und Gartenmarkt eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden kann. Das vom Bezirk verfolgte Planungskonzept beschränkt sich aber nicht darauf, pauschal Zulassungsvoraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen. Der Bezirk beabsichtigt vielmehr, die Nutzung des Gebietes sehr viel weitergehend zu steuern und nur eine bestimmte, umgebungsverträgliche Einzelhandelsform zuzulassen.

Die benachbarte Teilfläche des ehemaligen Kaiser-Kabel Standortes bleibt entsprechend den bezirklichen Zielen weiterhin für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung vorbehalten.

3.2.2. planerische Entwicklungsgebote

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ist mit den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes, den Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie den Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt aus dem FNP ist im vorliegenden Fall planerisch gerechtfertigt.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet im Sinne eines besonders begründeten Einzelfalls ist durch das stadtplanerische Ziel des Bezirkes gerechtfertigt, die derzeit brachliegenden Flächen einer geordneten und sinnvollen Nutzung zuzuführen und die Entwicklung des Gebietes im Sinne einer umgebungsverträglichen Einzelhandelsform zu steuern.

Die Ansiedlung eines produktionsorientierten Gewerbebetriebes an dieser Stelle ist nach Einschätzung des Bezirkes auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch. Die Gebietscharakteristik der umliegenden gewerblichen und industriellen Bauflächen wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Der Charakter eines Bau- und Gartenmarktes auf einer Teilfläche des Plangebietes lässt durchaus einen Zusammenhang zu den u.a. im EpB genannten Wirtschaftszweigen für das Gebiet Teltowkanal-Süd in Richtung Bauwesen erkennen. Das Vorhaben weist außerdem keine Störfähigkeit auf, die zu einer Einschränkung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen zwingen würde.

Als vordringliche planungsrechtliche Maßnahmen werden im EpB die Fortführung bzw. Anpassung der im Verfahren befindlichen B-Pläne genannt sowie die Umstellung der alten GE-Gebiete im Neuköllner Bereich auf die geltende BauNVO. Dieser Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan vollzogen.

Das Vorhaben widerspricht schließlich auch nicht den Zielen und Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes „Zentren- und Einzelhandel“ (Senatsbeschluss Nr. 2043/99). Die für den Bebauungsplan relevanten Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes konkretisieren lediglich die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Mit diesen Vorgaben steht der Bebauungsplan, wie dargelegt, im Einklang.

Dem Bebauungsplan stehen auch gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Ziele der Landesplanung entgegen. Diese Beurteilung wird generell in der Stellungnahme der GL vom 27.08.2004 zur Änderung des Geltungsbereiches bestätigt, wonach der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-184a im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.

Einschränkend wird in dem Schreiben die Nutzung von Flächen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Widerspruch zu § 18 Abs. 3 LEPro, der den Erhalt und die Weiterentwicklung der industriellen Substanz beschreibt, gesehen. Da es sich hierbei lt. Aussage der GL um einen Grundsatz der Raumordnung handelt, wird darauf verwiesen, dass nach § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse lediglich der Berücksichtigungspflicht unterliegen. Aufgrund der o. g. Tatsache, dass eine industrielle Ansiedlung an diesem Standort unrealistisch ist und die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und für Wirtschaft, Arbeit und Frauen der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes auf einer Fläche des EpB zugestimmt haben, wird die Zielstellung des Bebauungsplanes aufrecht erhalten.

3.2.3. Belange der Wirtschaft

Die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes am Standort Gradestraße auf der Grundlage des Bebauungsplanes XIV-184a im Sonstigen Sondergebiet leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Bezirk Neukölln. Dadurch wird ein Standort wiederbelebt, der aufgrund mangelnder Nutzung eine negative

Ausstrahlung in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht für die angrenzenden Unternehmen hatte.

Die Belange der Wirtschaft und insbesondere die Interessen der in der Umgebung des Plangebietes angesiedelten Gewerbebetriebe sind in der Planung angemessen berücksichtigt worden. Eine ernsthafte Beeinträchtigung dieser Belange durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Das gilt auch für Interessen an der uneingeschränkten Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung benachbarter Betriebe. Es ist nicht zu erkennen, dass durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten der Betriebsausübung bzw. -erweiterung eingeschränkt werden. Auf der Grundlage der in der Folge der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes XIV-184a sind keinerlei Einschränkungen auf Grund von Immissionsschutzkonflikten zu befürchten (vgl. s. II. 3.2.6).

Negative Auswirkungen auf eine verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu befürchten (vgl. s. II. 3.1.1).

3.2.4. Belange des Verkehrs

Im Rahmen einer begleitenden verkehrlichen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden die Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung ermittelt.

Die Erschließung einer Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 100 (SO-Gebiet) erfolgt direkt von der Gradestraße über die bestehende Ein- und Ausfahrt. Eine zweite Anbindungsmöglichkeit besteht über die Saalburgstraße / Riedelstraße.

Die Betrachtungen zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bau- und Gartenmarktes auf dem Gelände an der Gradestraße 100 erfolgen für die nachmittägliche Spitzenstunde (s. Kap. II 1.1). Hier überlagert sich der Kundenverkehr mit dem hohen allgemeinen Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sofern eine ausreichende Leistungsfähigkeit für diese Spitzenstunde im Zusammenhang mit der Maßnahme nachgewiesen werden kann, dann auch zu den übrigen Tageszeiten eine ausreichende Leistungsfähigkeit vorliegt.

Für die Spitzenstunde am Nachmittag ist durch den Bau- und Gartenmarkt mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 342 Kfz / h zu rechnen. Durch die Verlängerung der BAB A100 / A113 wird von einer generellen Entlastung der Gradestraße ausgegangen, so dass der zusätzlich entstehende Verkehr abwickelbar ist.

Auf der Grundlage der ermittelten Prognose ist eine optimale Anbindung des Plangebietes mit einer Lichtsignalanlage (LSA) an der Gradestraße zu erreichen. In der Zufahrt ist außerdem eine Überquerung des bestehenden Industriegleises erforderlich. Bei dem zusätzlich auf das Grundstück führenden Anschlussgleis ist von einer Stilllegung auszugehen, da der Nutzer des Sonstigen Sondergebietes keinen Bedarf dafür ermittelt hat und dieses in einem Schreiben dem Bezirksamt mitgeteilt hat.

Es besteht die Möglichkeit, die LSA als eine Anlage entsprechend der „Richtlinie über die Abhängigkeit zwischen der technischen Sicherung von Bahnübergängen und der Verkehrsregelung an benachbarten Straßenkreuzungen und –einmündungen (BÜSTRA)“ auszuführen, um eine ausreichende Sicherheit sowohl beim Überfahren der Gleisanlage als auch für den Betrieb auf der Gleisanlage herzustellen.

In einer Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, im Ergebnis der Trägerbeteiligung (Gesprächsvermerk vom 20.10.03), wurde die Erschließung mittels einer LSA / BÜSTRA bestätigt und in das Konzept aufgenommen. Die Erschließung des Grundstücks inkl. der erforderlichen Maßnahmen ist außerdem im städtebaulichen Vertrag vom 11.03.2004 mit dem Investor geregelt. Die Realisierung erfolgt auf Kosten des Investors.

3.2.5. Private Belange

Im Rahmen der Abwägung war das Interesse des Investors an einer sinnvollen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks im Plangebiet zu berücksichtigen. Die Absicht, einen Bau- und Gartenmarkt zu errichten, entspricht dem Interesse des Bezirkes an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen (vgl. s. III. 3.2.1).

Der geplante Bau- und Gartenmarkt wird positive Effekte für die umliegenden Gewerbebetriebe durch erhöhte Kundenfrequenz sowie die städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Areals haben.

Der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragene Einwand eines Baumarktbetreibers, dass mit diesem Standort andere vorhandene Standorte gefährdet wären, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Soweit in der Sache durch den Einwendenden Konkurrenzschutz eingefordert wurde, konnte dem nicht entsprochen werden, da das Städtebaurecht wettbewerbsneutral ist.

Die in der Öffentlichen Auslegung vorgetragene Befürchtung eines benachbarten Nutzers, dass benachbarte Industriebetriebe wegen der Störfähigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben Einschränkungen zu erwarten haben, kann nicht bestätigt werden. In der vorliegenden Konstellation werden weder durch die Lärm- noch durch die Geruchsemissionen des Betriebs der Einwander erhebliche Immissionsschutzkonflikte mit der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet ausgelöst (vgl. s. III. 3.2.6). Soweit mögliche Immissionsschutzkonflikte erkennbar waren, wurden sie durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1 und 2).

Die Einwendung des Grundstückseigentümers Riedelstraße 16, dass seine im Plangebiet bestehende Baulast im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde, trifft nicht zu. Die angesprochene Baulast, die im Baulastenverzeichnis von Neukölln-Britz für das Grundstück Riedelstraße 1 / Gradestraße 100 unter der laufenden Nr. 1 eingetragen ist, wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bleibt dem Grundstück Riedelstraße 16 daher eine unveränderte öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Straße erhalten (vgl. § 4 Abs. 1 BauOBlN). Die Baulast steht den geplanten Festsetzungen auch nicht deshalb entgegen, weil bei ihrem Fortbestand eine Realisierung des planerisch Gewollten nicht möglich wäre. Die festgesetzte Ausnutzung des Grundstücks in Form der GRZ ist innerhalb der Baugrenzen ohne Einschränkungen möglich, da das durch die Baulast abgesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nur einen kleinen Teil des Baugebietes in Anspruch nimmt und einer sinnvollen Ausnutzung der Festsetzungen nicht entgegen steht. Es bleibt dem Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet überlassen, dafür Sorge zu tragen, den Verlauf der Baulast auf dem Grundstück so zu verändern, dass die bisherige Flä-

che im Sinne seines Investitionsvorhabens nutzbar wird. Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen hierfür lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit.

Sonstige nachhaltig betroffene Belange Privater sind nicht ersichtlich und wurden während der Offenlage nicht vorgebracht.

3.2.6. Belange des Umweltschutzes

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Flora und Fauna sind im Rahmen der Vorprüfung nach UVPG und der Eingriffsbewertung untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind unter Pkt. I.2.2.4. und III.1. wiedergegeben.

Von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die (überwiegend gewerblich genutzte) Umgebung aus. Umgekehrt ist auch nicht zu erwarten, dass von außen unzumutbare Lärm- oder Schadstoffimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Dabei ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen im Vergleich zur gegenwärtigen Situation grundsätzlich leicht erhöht wird. Derzeit ist das Gebiet nach Baunutzungsplan als „Reines Arbeitsgebiet“ ausgewiesen, was der Gebietstypik eines Industriegebietes (GI) im Sinne der BauNVO entspricht. Zukünftig wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Nutzung als SO-Gebiet festgesetzt sein. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes dient aber nicht dazu den Schutzstatus zu erhöhen, sondern vielmehr dazu die Ansiedlung von – bislang im reinen Arbeitsgebiet unbeschränkt zulässigen – Einzelhandelsnutzungen stadtplanerisch zu steuern und zentrenverträglich zu gestalten. Konkret bedeutet das, dass sich der Nutzer des Plangebietes mit Blick auf die auf das Gebiet einwirkende industriegebietstypischen Immissionen genauso wird behandeln lassen müssen, als wenn das Gebiet nach wie vor als „reines Arbeitsgebiet/ Industriegebiet“ ausgewiesen wäre.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von aktuellen oder zukünftigen Nutzungen in den benachbarten Industriegebieten schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärm- und Geruchsmissionen im Plangebiet hervorgerufen werden, die Anlass zu Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen geben müssten. Es ist auch nicht erkennbar, dass die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet zu Einschränkungen bei der Ausübung oder Erweiterung ihrer derzeitigen gewerblich-industriellen Nutzung führen.

Durch die Herabzonung im Plangebiet erfolgt insoweit eine Verbesserung der Lärmsituation an der Gradestraße, dass die bisher im reinen Arbeitsgebiet zulässigen 70 dB(A) im Falle der Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-184a im Plangebiet nicht in Anspruch genommen werden können. Eine gutachterliche Stellungnahme zur Lärmsituation (Büro Hoffmann-Leichter, 5.3.2004) kam u.a. zu dem Ergebnis, dass der nördlich an das Plangebiet angrenzende Betrieb mit einer derzeitigen Lärmbelastung von 54 dB(A) erst bei einer Verzehnfachung der jetzigen Lärmquellen, einen Immissionswert von 65 dB(A) tags im Plangebiet erreichen würde. D.h., dass Beeinträchtigungen der Entwicklungsfähigkeit angrenzender Betriebe durch die Nutzungsentwicklung im Plangebiet nicht verbunden sind. Nachts liegen die gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen des

Plangebietes zwar 4-6 dB/A über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete. Ein Anlass zur Änderung der geplanten Festsetzungen ergibt sich daraus aber nicht, da für das SO-Gebiet bestimmungsgemäß nur Einzelhandel zulässig sein wird und nachts eine Nutzung des Gebiets daher nicht stattfindet. Vorbeugend wurden aber Festsetzungen aufgenommen, die der Konfliktbewältigung dienen. In den textlichen Festsetzungen (Nr. 2) wurden daher für Aufenthaltsräume für soziale Zwecke sowie für Büroräume schallgedämmte Außenbauteile vorgeschrieben und betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen.

Die durch den Betrieb des geplanten Bau- und Gartenmarktes zu erwartenden verkehrlichen Emissionen wurden ebenfalls ermittelt und bewertet. Nach Auswertung der Berechnungen nach TA Lärm ist festzustellen, dass an keinem der untersuchten Immissionspunkte mit einer Überschreitung des für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerts von 65 dB tags zu rechnen ist. Die Belastungen liegen sogar bei allen Punkten min. 9 dB unter dem Richtwert. Nachts ist keine Nutzung vorgesehen, so dass eine Berechnung hierfür entfallen kann.

Auch im Zusammenhang mit den von einem benachbarten Betrieb ausgehenden Geruchsimmissionen besteht nach den Erkenntnissen des Bezirks keine Gefahr, dass sie der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen entgegenstehen. Der Verursacher hat in diesem Zusammenhang auch keine Einschränkungen seines Betriebes zu erwarten. Nach Auskunft der für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII C, schöpfen die benachbarten Anlagen hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen den Stand der Technik aus. Weitergehende Anstrengungen können daher weder von behördlicher Seite noch von Nachbarn (vgl. dazu § 906 Abs. 2 BGB) verlangt werden.

In *rechtlicher* Hinsicht ändert sich durch die vorgesehenen Festsetzungen im Plangebiet für die Anlagen der Betreiber im Übrigen nichts. Die zuständige Fachbehörde (Stellungnahme Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VIII C, vom 26.5.04 bzw. vom 30.07.2004) legt bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung von Geruchsimmissionen die Kriterien der sogenannten Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu Grunde. Ziff. 3.1 GIRL legt für Gewerbe- und Industriegebiete einen einheitlichen (Geruchs-) Immissionsrichtwert fest. Dieser einheitliche Immissionsrichtwert gilt auch für Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO, für die die GIRL keine eigenständigen Richtwerte festlegt. Sondergebiete werden also im Hinblick auf Geruchsimmissionen nicht als störepfindlicher eingestuft als Industriegebiete. Dementsprechend besteht auch nicht Gefahr, dass sich zukünftige Nutzer des Plangebietes unter Berufung auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegen die von dem benachbarten Betrieb ausgehenden Geruchsimmissionen zur Wehr setzen könnten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 7. Juli 2003 die Bezirksämter von Berlin über Betriebe informiert, die der Richtlinie 96/82 der EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (sog. „Seveso-II-Richtlinie“) unterliegen. Diese Betriebe unterliegen nach Umsetzung der Seveso-II-Richtlinie in deutsches Recht als sogenannte „Betriebsbereiche“ gem. § 3 Abs. 5a BImSchG der Störfallverordnung, da die Menge der dort vorhandenen gefährlichen Stoffe bestimmte Mengenschwellen überschreitet. Im Rahmen der Bauleitplanung ist insbesondere die Vorschrift des § 50 BImSchG zu beachten, die die Vorgaben des Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie in deutsches Recht umsetzt. Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die

für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die Auswirkungen von Störfällen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Weitergehende Ausführungsvorschriften zur Anwendung der Seveso-II-Richtlinie mit entsprechenden Abstandsflächen liegen bislang nicht vor.

Im o.g. Schreiben der Senatsverwaltung sind Betriebsbereiche im Geltungsbereich der Seveso-II-Richtlinie aufgelistet. Dabei entfallen 4 Betriebe auf des Gewerbegebiet Teltowkanal-Süd in Berlin Neukölln, die sich in einer Entfernung zwischen 150 m und 360 m zum Plangebiet befinden.

Die auf dem Nachbargelände befindliche Ammoniak-Kälteanlage ist nicht in der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung an die Bezirke verschickten Liste der „Betriebsbereiche im Geltungsbereich der Seveso II-Richtlinie“ aufgeführt.

Die Existenz der Ammoniak-Kälteanlage hat keine Änderung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes - etwa durch die Einhaltung eines Schutzabstandes - erfordert.

Das tatsächliche Gefahrenpotential dieser Anlage ist bei Einhaltung der einschlägigen Schutzvorschriften vergleichsweise gering. Für die Anlage existiert ein Alarm- und Gefahrenabwehrplan, der von einem „vernünftigerweise auszuschließenden *Dennoch-Störfall*“ ausgeht. Der extrem unwahrscheinliche Fall des Austritts einer giftigen Ammoniak-Gaswolke zwingt auch unter dem Gesichtspunkt von § 50 BImSchG nicht dazu, den möglichen Gefahrenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten, die auf den Aufenthalt einer größeren Zahl von Menschen ausgelegt ist. § 50 BImSchG verlangt nicht, dass alle Auswirkungen (theoretisch denkbaren) schwerer Unfälle mit letzter wissenschaftlicher Sicherheit ausgeschlossen werden. Gefordert ist im Rahmen der Bauleitplanung vielmehr nur eine Unfallfolgenvermeidung „soweit wie möglich“. Das bedeutet, dass im Rahmen der Abwägung das Störfallrisiko und die möglichen Unfallfolgen mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht berücksichtigt und gegen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Belange abgewogen werden müssen. Das führt im Ergebnis dazu, dass nicht jede Störfallanlage die Einhaltung eines Schutzabstandes erfordert, der dem Einwirkungsbereich eines lediglich theoretisch denkbaren Störfalles unter den ungünstigsten Bedingungen entspricht. Jedenfalls in den Fällen, in denen das Störfallrisiko gering und die möglichen Unfallfolgen vergleichsweise überschaubar sind, kann die Festsetzung eines Schutzbereiches im Bebauungsplan verzichtbar sein. Diese Voraussetzungen sind im Falle der Ammoniak-Kälteanlage auf dem Nachbargelände erfüllt. Zwar darf nicht verkannt werden, dass der Kontakt mit einer größeren Menge freigesetztem Ammoniak-Gas erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigungen zur Folge haben kann. Dem Eintritt von schwerwiegenden oder dauerhaften Gesundheitsschäden kann aber durch rechtzeitige Evakuierung des relativ kleinen Gefahrenbereichs begegnet werden. Aus diesem Grund werden vergleichbare Kälteanlagen in der Praxis auch grundsätzlich in der Nachbarschaft bewohnter Gebiete zugelassen. So weist z. B. der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (MBl. NW. 1998 S. 744) in Anhang 2 zurecht darauf hin, dass derartige Kälteanlagen unter anderem auch in Eisstadien Verwendung finden, die bestimmungsgemäß dem Aufenthalt einer sehr großen Zahl von Menschen zu dienen bestimmt sind. Vor diesem Hintergrund muss nicht auf die geplanten Festsetzungen verzichtet oder größere Schutzabstände vorgesehen werden. Gegebenenfalls wird im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein, ob von dem Nutzer des Plangebietes technische oder betriebliche Vorkehrungen für den Fall eines Störfalles in der Ammoniak-Kälteanlage der Einwender zu fordern sind (z. B. auf der Grundlage von § 14 BauO Berlin).

Die übrigen von den Einwendern erwähnten Störfallanlagen wurden im Rahmen des Planverfahrens hinreichend berücksichtigt. Die Festsetzung eines besonderen Schutzabstands von diesen Anlagen ist nicht erforderlich. Dabei kann für das von der Firma Brenntag GmbH auf dem Grundstück Gradenstraße 74–90 betriebene Ammoniak-Lager auf die Ausführungen oben verwiesen werden.

Außerdem befinden sich in der Umgebung des Plangebietes noch Flüssiggaslager der Firmen Tyczka Minol GmbH auf dem Grundstück Gradenstraße 74-90 (Entfernung zu den Grenzen des Plangebietes 260 und 160 m) und Linde Gas AG, Gradenstraße 91-107 (180 m) sowie ein Mineralöltanklager der Firma GETA Berlin GmbH, Tempelhofer Weg 34 (360 m).

Verbindliche Vorgaben für die Einhaltung bestimmter Schutzabstände von Flüssiggaslager und Mineralöltanklagern zur Begrenzung der Auswirkungen von „Dennoch-Störfällen“ im Sinne des § 3 Abs. 3 der Störfall-VO existieren nicht. Der Entwurf der Flüssiggaslagerverordnung vom 20.01.1998 (veröffentlicht im Anhang des TAA, Abschlussbericht AKR „Flüssiggaslagerung“ vom 04.04.2001) sieht einen maximalen Schutzabstand von 60 m von derartigen Anlagen vor, der in der Umgebung von besonders schutzwürdigen Nutzungen (Kindergärten, Altenheime etc.) auf 90 m erhöht werden soll (§ 6 i. V. m. Anh. 1). Einen noch größeren Schutzabstand forderte nach Kenntnis des Bezirks nur der – zwischenzeitlich aufgehobene – Erlass des Landes Baden-Württemberg vom 11.09.1994 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Flüssiggaslager“ (24-882010/12 VO). Der dort geforderte maximale Sicherheitsabstand betrug 120 m. Insgesamt kann danach festgehalten werden, dass im vorliegenden Fall sämtliche in den einschlägigen Regelungen und Regelungsentwürfen vorgesehenen Abstände weit überschritten werden. Besondere Umstände, niedrigere Abstände hier heranzuziehen, wurden im Laufe des Verfahrens von keiner Seite benannt.

3.2.7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander

Die Berücksichtigung aller betroffenen Belange hat ergeben, dass der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ keine Belange entgegenstehen, die sich bei der Wertung und Wichtung in der Abwägung im Widerspruch befänden.

Mit der durch die Planung vorbereiteten Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes am Standort Gradenstraße 100 erfährt das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung, mit der die derzeit existierende Industriebrache auf dem ehemaligen Kaiser-Kabel-Gelände, die für sich genommen einen städtebaulichen Missstand darstellt, beseitigt wird. Die Realisierung des Vorhabens wird dadurch zur Gestaltung des Ortsbildes beitragen, indem das äußere Erscheinungsbild des Grundstücks entlang der Gradenstraße aufgewertet wird und klar erkennbare Nutzungsdefizite abgebaut werden. Mit der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes kann die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen erreicht werden. Unter Beachtung dieser Entwicklungen wird ein dringendes öffentliches Interesse realisiert.

Das skizzierte öffentliche und private Interesse an der Realisierung des Vorhabens überwiegt im Ergebnis die entgegenstehenden Belange. Hier sind an erster Stelle die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf Lärm- und Geruchsmissionen zu nennen. Nach den Ergebnissen der dem Bezirk vorliegenden Untersuchungen und den dazu erteilten Stellungnahmen sind von der Realisierung der geplanten

Festsetzungen keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten, die die vorgesehene Nutzung im Plangebiet unzumutbar beeinträchtigen oder zu Einschränkungen bei benachbarten Betrieben führen würden. Dabei ist dem Bezirk die Bedeutung des Gebots der planerischen Konfliktvermeidung ebenso bewusst wie der Stellenwert der benachbarten Interessen an einer ungeschmälernten Aufrechterhaltung der ausgeübten gewerblichen Nutzung.

Der Bebauungsplan darf keine Konflikte schaffen, die nicht noch auf einer nachfolgenden Verfahrensstufe gelöst werden müssen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass unverträgliche Nutzungen räumlich einander so zugeordnet werden, dass absehbare gegenseitige Störungen möglichst vermieden werden. Das gilt insbesondere für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbenutzungen (vgl. § 50 BImSchG). Dem entspricht das im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Interesse der Betreiber von emittierenden Anlagen, vor dem Heranrücken störanfälliger Nutzungen geschützt zu werden, die eine Einschränkung des Anlagenbetriebes erzwingen könnten. Die rechtlich geschützten Interessen des Anlagenbetreibers reichen allerdings nicht soweit, dass sie von vornherein jeder planerischen Änderung der Umgebungsnutzung entgegengehalten werden könnten. Verlangt werden kann nur der Schutz vor Nachteilen, mit deren Eintritt im konkreten Einzelfall bei realistischer Einschätzung der zukünftigen Entwicklung tatsächlich gerechnet werden muss. Nach Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange hat sich der Bezirk entschieden, die oben dargestellten Änderungen – Änderung des Geltungsbereiches und Ergänzung der textlichen Festsetzungen für das SO-Gebiet - an dem Bebauungsplanentwurf vorzunehmen, um über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus eine möglichst optimale Bewältigung denkbarer Immissionsschutzkonflikte zu erreichen.

Nach Einschätzung des Bezirks werden somit weder durch Lärm- noch durch Geruchsemissionen eines benachbarten Betriebes erhebliche Immissionsschutzkonflikte mit der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet ausgelöst (vgl. s. III. 3.2.6).

Da das Vorhaben eines Bau- und Gartenmarktes in die Kategorie eines großflächigen Einzelhandels fällt, ist es u.a. die Aufgabe des Bebauungsplanes, negative Auswirkungen auf Zentren im Einzugsgebiet festzustellen und durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen. Mit der Festsetzung 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. S. 4140, 2002 S. 209, 3213) und der Beschränkung von zentrenrelevanten Sortimenten auf 10 %, höchstens jedoch 1.200 m² Geschossfläche, wurden ausreichende Maßnahmen zum Schutz der Zentren getroffen. Die Einhaltung dieser Begrenzung sowie die Auflistung der konkreten Sortimente ist im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

3.2.8. Abwägung der während der Öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-184a fand in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 07.05.2004 in den Räumen des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, des Bezirksamtes Neukölln, Karl-Marx-Straße 83, statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 26.03.2004 auf Seite 1328. Zusätzlich wurde durch Anzeigen in der Tagespresse am 02.04.2004 auf die Auslegung aufmerksam gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Auslegung benachrichtigt.

Anlässlich dieser Auslegung äußerte sich 1 Bürger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf.

Seitens der Träger öffentlicher Belange äußerten sich 3 Träger schriftlich zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Auslegung.

Folgende Hinweise und Anregungen wurden gegliedert nach Bürgern (A) und Trägern (B) erteilt:

A BÜRGERINNEN UND BÜRGER

1. ein Gewerbetreibender, eingegangen: 06.05.2004

HINWEIS

I. Berücksichtigung wesentlicher abwägungsrelevanter Umstände

Wesentliche abwägungsrelevante Umstände und Bedenken, welche die schützenswerten Interessen des Gewerbebetriebes betreffen, seien in der bisherigen Planung nicht berücksichtigt worden, obwohl diese sowohl dem Bezirksamt als auch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgrund von Besprechungen im Vorfeld der Planaufstellung und der allgemeinen aufsichtsbehördlichen Tätigkeit bekannt sein müssten.

1. Der Gewerbebetrieb ist Mitglied der europäischen Kaffeegruppe KORD und steht in direktem Wettbewerb mit großen Lebensmittelkonzernen wie Nestlé oder Kraft sowie den Herstellern in den Ursprungsländern des Kaffees. Der Gewerbebetrieb betreibt am Standort Riedelstraße seit der Firmengründung 1969 die Produktion (derzeit 10.000 Tonnen) von löslichem Kaffee in allen Angebotsvarianten. Hierfür müssen 600 Mio. Liter Wasser von den Berliner Wasserbetrieben bezogen werden; auch durch die erheblichen Wasserpreise in Berlin hätten sich die Standortbedingungen im Vergleich zu anderen europäischen Standorten in den letzten Jahren erkennbar verschlechtert. Die Produktion erfolgt auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden firmeneigenen Grundstücken Riedelstraße 16 und 17. Hier befinden sich große Produktionsanlagen, insbesondere Kaffeeröstmaschinen und Trocknungsanlagen sowie das Verwaltungsgebäude. Die Grundstücke des Gewerbebetriebes liegen, ebenso wie das Plangebiet, nach heutiger Rechtslage in einem Reinen Arbeitsgebiet gem. Baunutzungsplan und gehören zur Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsorientierten Bereich (EpB) aus dem Jahr 2001. Der Großteil der weiteren Grundstücke, die sich in dem Reinen Arbeitsgebiet befinden, werde – entgegen der Darstellung in der Planbegründung – auch heute noch entsprechend der Gebietsfestsetzung genutzt.

2. Der Gewerbebetrieb habe ihr Engagement in Berlin nach der deutschen Einigung und dem Wegfall der Berlinförderung weder eingeschränkt noch aufgegeben, sondern erheblich ausgebaut. Derzeit sind bei dem Gewerbebetrieb 200 Mitarbeiter beschäftigt. Nach Erwerb eines 20.000m² großen Grundstücksteils der Kaiser Kabel GmbH wurde im Jahr 2002 die Produktion ausgeweitet und eine Trocknungsanlage in Betrieb genommen, die an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes liegt.

Im Zusammenhang mit dem Kauf des Grundstücks wurde zugunsten des Gewerbebetriebes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Baulastenverzeichnis auf dem Grundstück des Plangebietes eingetragen. Dieses Recht müsse mit Zustimmung des Gewerbebetriebes aufgehoben bzw. verändert werden, um das Vorhaben der Firma Hornbach zu verwirklichen. Bislang konnte über die Erteilung der Zustimmung keine Einigung zwischen dem Gewerbebetrieb und Hornbach erzielt werden. Dies sei in der Planung nicht berücksichtigt worden.

3. Der Gewerbebetrieb verursacht aufgrund der erforderlichen Anlagen zum Rösten und Trocknen von Kaffee erhebliche – industriegebietstypische – Emissionen, u.a. Lärm und Geruch, welche die Nutzung von Nachbargrundstücken beeinträchtigen können.

Hinsichtlich der Lärmemissionen habe der Gewerbebetrieb bereits im Vorfeld der Planung seine Bedenken vorgetragen, diese werden aufrecht erhalten. Es bestehe die Gefahr, dass der Betreiber des Bau- und Gartenmarktes trotz Einhaltung der Grenzwerte wegen einer subjektiv von den Kunden empfundenen Störung durch die Anlagen des Gewerbebetriebes versuchen wird, Maßnahmen gegen den Betrieb durchzusetzen. Dieser potentielle Konflikt finde in der Begründung keine hinreichende Beachtung. Mit der Herabzonung als Gewerbe- und Sonstiges Sondergebiet seien durch den Gewerbebetrieb die Lärmgrenzwerte nachts nicht mehr einzuhalten.

Von besonderer Bedeutung sind die von den Röst- und Trocknungsanlagen ausgehenden Geruchsimmissionen, die bislang keinerlei Berücksichtigung in der Planung gefunden hätten:

- a. Die vom Gewerbebetrieb betriebenen Röstanlagen bedürfen einer immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigung gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. Nr. 7.29 (Spalte 2) des Anhangs zur 4. BImSchVO, welche von der zuständigen Senatsverwaltung erteilt worden sind. Alle Genehmigungen enthalten erhebliche Auflagen und Nebenbestimmungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. von § 3 Abs. I BImSchG. Unter anderem muss der Gewerbebetrieb Abluftreinigungsanlagen verwenden, welche die Emission von Kaffeegeruch ausschließen, ohne jedoch die Emission von Abgasverbrennungsgerüchen und – wegen eines Biofilters – „vegetationsähnlichen“ Gerüche verhindern zu können.

Trotz der Schutzvorkehrungen sei der Gewerbebetrieb zeitweise schriftlichen und mündlichen Beschwerden von Anwohnern aus den umliegenden Wohngebieten oder von unbekannter Seite ausgesetzt. Auch von Seiten der zuständigen Immissionsschutzbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, seien wiederholt Belästigungen der Anwohner wegen „brenzlicher Kaffeegerüche“ beanstandet worden. Danach seien die Geruchsimmissionen der Betroffenen nicht nur mit einer Beeinträchtigung des allgemeinen körperlichen Wohlbefindens, sondern auch mit gesundheitlichen Störungen

in Verbindung gebracht worden. Ohne dass derartige Auswirkungen der Geruchsimmissionen im Einzelfall hätten bewiesen werden können, dürfte auch bei den beteiligten Behörden außer Frage stehen, dass die Akzeptanz der Produktion des Gewerbebetriebes an dem Standort Riedelstraße bei den Anwohnern und in der interessierten Öffentlichkeit trotz Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen nur eingeschränkt gegeben ist.

Die von den Röstanlagen ausgehenden Emissionen könnten auch das Plangebiet betreffen, da es viel näher an den Anlagen liegt als die betroffenen Wohngebiete. Es sei zu befürchten, dass sich sowohl die Mitarbeiter der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe als auch die Kunden des Bau- und Gartenmarktes durch die Geruchsimmissionen erheblich gestört fühlen werden. Dies gelte nicht nur für mögliche Störungen auf den Freiflächen und im Parkplatzbereich, sondern auch im Inneren der vorgesehenen baulichen Anlagen. Derartige Störungen könnten zu Umsatzeinbußen der Gewerbebetriebe führen und den Standort für den Betreiber in Frage stellen. Es überrasche, dass dieser Nutzungskonflikt in der Planbegründung außer Betracht bleibt und einzig auf Schallimmissionen abgestellt wird.

- b. Von den Trocknungsanlagen, die keiner Genehmigung nach BImSchG bedürfen, gehen technisch unvermeidbare Emissionen aus, die sich je nach Wetterlage in einem räumlichen Umkreis von ca. 100m um die Anlage niederschlagen und mit einem deutlich wahrnehmbaren Kaffeegeruch verbunden sind.

Die neue Trocknungsanlage grenzt fast unmittelbar an das vorgesehene Sonstige Sondergebiet an. Es sei also zu befürchten, dass sich der Betreiber des Bau- und Gartenmarktes ebenso wie dessen Kunden und Mitarbeiter durch die Geruchsimmissionen gestört fühlen werden.

4. Der Gewerbebetrieb beabsichtige, die Produktion in den nächsten Jahren im Rahmen der Festsetzungen des für das Grundstück geltenden Bebauungsplanes weiter auszubauen und weiteren Grunderwerb zu tätigen. Es bestehe Interesse, das im Plangebiet befindliche Verwaltungsgebäude zu erwerben und die eigene Verwaltung dorthin zu verlagern; derzeit fänden noch Verhandlungen mit dem Eigentümer statt. Weiterhin bestehe seitens des Gewerbebetriebes Interesse, industrielle Reserveflächen angrenzend an die bestehenden Grundstücke zu erwerben.

Das Erwerbsinteresse des Gewerbebetriebes hinsichtlich eines anderen benachbarten Grundstückes sei dem Bezirksamt und der Senatsverwaltung bekannt.

Auswertungsergebnis

Zu 1)

Der Einwander beruft sich darauf, dass der Großteil der Grundstücke im unmittelbaren Gebiet, entgegen der Darstellung in der Begründung, entsprechend der bisherigen Gebietsfestsetzung – reines Arbeitsgebiet - genutzt wird und zur Gebietskulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsorientierten Bereich (EpB) gehört.

Für das Gebiet, in dem u.a. das Grundstück Gradestraße 100 / Riedelstraße 1 liegt, wurde 1972 das Bebauungsplanverfahren XIV-184 eingeleitet mit der Ziel-

stellung, ein Industriegebiet festzusetzen. Das Verfahren für den Bebauungsplan XIV-184 wurde bisher nicht abgeschlossen, daher gilt der Baunutzungsplan für diesen Bereich weiter. Dieser weist das Gebiet als Reines Arbeitsgebiet, Baustufe 6, aus.

Nach Einschätzung des EpB ist der gesamte Standort Teltowkanal-Süd (Bereich 8b), zu dem auch das Plangebiet gehört, durch einen hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe geprägt. Das Gebiet wird darin als weitestgehend nutzungsstabil eingeschätzt (Stand 2000).

Als Profilierung für diesen Bereich sind Ernährung, Medizintechnik, Verkehrstechnik vorgesehen und die Zielgruppen für die Wirtschaftszweige sind verarbeitendes Gewerbe und Bauwesen.

Als vordringliche planungsrechtliche Maßnahmen werden im EpB die Fortführung bzw. Anpassung der im Verfahren befindlichen B-Pläne genannt. Die Ausweisung von Standorten des großflächigen Einzelhandels wurde bisher mit dem Ziel, gewerbliche Nutzungen zu favorisieren, ausgeschlossen. Die Ansiedlung eines produktionsorientierten Gewerbebetriebes an dieser Stelle ist allerdings auf mittlere bis lange Sicht nicht realistisch. Das beplante Grundstück sowie Flächen in östlicher Nachbarschaft liegen seit einigen Jahren brach und wurden bisher nicht für produktionsorientierte Nutzungen nachgefragt. Die Gebietscharakteristik der umliegenden gewerblichen Bauflächen wird durch das geplante Vorhaben des Bau- und Gartenmarktes nicht gefährdet. Das Vorhaben weist keine Störempfindlichkeit auf, die zu einer Einschränkung der angrenzenden gewerblichen / industriellen Nutzungen zwingen würde.

Bei dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) handelt es sich um eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB, die im Rahmen der Abwägung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen ist, aber keine verbindlichen Vorgaben für die Bauleitplanung enthält. Im vorliegenden Fall liegen - wie unter Punkt II.1 (Seite 13) der Begründung dargestellt - besondere städtebauliche Gründe vor, die für die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sprechen und die auch ein partielles Abweichen von den Zielen des EpB rechtfertigen. Diese Abweichung erscheint um so eher vertretbar, als der im Plangebiet vorgesehene Bau- und Gartenmarkt sich wegen der Nähe seines Sortiments zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben gut in das produktionsgeprägte Umfeld einfügt. Für die weitere Umgebung des Plangebiets hält der Bezirk wie dargelegt an den Zielen des EpB fest. Ein „Umnutzungsdruck“ infolge der Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht zu befürchten.

Vor diesem Hintergrund erfolgte im Rahmen der Überarbeitung des EpB durch die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wirtschaft, Arbeit und Frauen eine Herausnahme der Fläche des geplanten Bau- und Gartenmarktes aus der Gebietskulisse des EpB (Senatsbeschluss vom 07. September 2004, Senatsvorlage Nr. 2096/04).

Zu 2)

Die Einwendung beruht offenbar auf einer rechtlichen Fehlvorstellung. Die angesprochene Baulast, die im Baulastenverzeichnis von Neukölln-Britz für das Grundstück Riedelstraße 1 / Gradestraße 100 unter der laufenden Nr. 1 eingetragen ist, wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Auch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bleibt dem Grundstück Riedelstraße 16 daher eine unveränderte öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Straße erhalten (vgl. § 4 Abs. 1 BauOBln).

Die Baulast steht den geplanten Festsetzungen auch nicht deshalb entgegen, weil bei ihrem Fortbestand eine Realisierung des planerisch Gewollten nicht möglich wäre. Die festgesetzte Ausnutzung des Grundstücks in Form der GRZ ist innerhalb der Baugrenzen ohne Einschränkungen möglich, da das durch die Baulast abgesicherte Geh-, Fahr und Leitungsrecht nur einen kleinen Teil des Baugebietes in Anspruch nimmt und einer sinnvollen Ausnutzung der Festsetzungen nicht entgegen steht. Es bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen, dafür Sorge zu tragen, den Verlauf der Baulast auf dem Grundstück so zu verändern, dass die bisherige Fläche im Sinne seines Investitionsvorhabens nutzbar wird. Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen hierfür lediglich den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit.

Die Baulast bildet auch für die derzeitigen Pläne des Investors zur Bebauung des Plangebiets kein dauerhaftes Hindernis. Zwar sehen diese Pläne eine teilweise Bebauung der von dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht betroffenen Flächen vor. Es ist dem Eigentümer des belasteten Grundstückes aber ohne Weiteres möglich, einen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast zu erwirken und diese damit zum Erlöschen zu bringen (vgl. § 73 Abs. 3 BauOBln).

Die Aufsichtsbehörde hat ihren Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Dies kann der Eigentümer des belasteten Grundstückes dadurch erreichen, dass er eine Baulast für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einem anderen Verlauf auf seinem Grundstück eintragen lässt, durch die die Verbindung des Grundstücks Riedelstraße 16 zur Gradestraße ebenfalls öffentlich-rechtlich abgesichert wird. Nach den derzeitigen Plänen für die Bebauung des Plangebietes ist beabsichtigt, eine vollkommen gleichwertige Zufahrtsmöglichkeit für das Grundstück Riedelstraße 16 zu gewährleisten, so dass auf dem Grundstück Riedelstraße 16 der ursprüngliche Erschließungsvorgang keiner Veränderung unterliegt. Mit der Eintragung der veränderten Erschließungsfläche in das Baulastenverzeichnis entfällt das öffentliche Interesse an der ursprünglichen Baulast und die Bauaufsichtsbehörde hat den Verzicht zu erklären. Der Begünstigte hat ein Anhörungsrecht, es bedarf jedoch nicht der Zustimmung des Eigentümers des begünstigten Grundstückes (§ 73 Abs. 3 BauOBln).

Zu 3)

Der Bezirk hat die Einwendungen zum Anlass genommen, die Frage möglicher Immissionsschutzkonflikte durch Geruchs- und Lärmimmissionen nochmals und vertieft zu prüfen. Im Ergebnis ist der Bezirk zu dem Entschluss gelangt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern, in dem das Bebauungsplangebiet geteilt wird und der bislang für eine Ausweisung als GE-Gebiet vorgesehene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184a herausgenommen wird. Dieser Bereich soll dem Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XIV-184b zugeschlagen und voraussichtlich als GI-Gebiet ausgewiesen werden. Im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184a werden die Festsetzungen ergänzt und für den Bau bestimmter, stöempfindlicher Räume ein bewertetes Luftschalldämmmaß von 35 dB vorgeschrieben. Der Bezirk hat sich für die skizzierten Änderungen des Bebauungsplanes entschieden, um auf diese Weise dem Gebot der planerischen Konfliktvermeidung möglichst optimal Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan darf keine Konflikte schaffen, die nicht noch auf einer nachfolgenden Verfahrensstufe gelöst werden können. Insbesondere ist darauf zu achten, dass unverträgliche Nutzungen räumlich einander so zugeordnet werden, dass ab-

sehbare gegenseitige Störungen möglichst vermieden werden. Das gilt insbesondere für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbenutzungen (vgl. § 50 BImSchG). Dem entspricht das im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Interesse der Betreiber von emittierenden Anlagen, vor dem Heranrücken störanfälliger Nutzungen geschützt zu werden, die eine Einschränkung des Anlagenbetriebes erzwingen könnten. Die rechtlich geschützten Interessen des Anlagenbetreibers reichen allerdings nicht soweit, dass sie von vornherein jeder planerischen Änderung der Umgebungsnutzung entgegengehalten werden könnten. Verlangt werden kann nur der Schutz vor Nachteilen, mit deren Eintritt im konkreten Einzelfall bei realistischer Einschätzung der zukünftigen Entwicklung tatsächlich gerechnet werden muss.

Vor diesem Hintergrund ist der Bezirk der Auffassung, dass bereits durch die bisherige Entwurfsfassung des Bebauungsplanes XIV-184 a eine ausreichende Bewältigung möglicher Immissionsschutzkonflikte gewährleistet war. Nach Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange hat sich der Bezirk gleichwohl entschieden, die oben dargestellten Änderungen an dem Bebauungsplanentwurf vorzunehmen, um über das gesetzlich geforderte Mindestmaß hinaus eine möglichst optimale Bewältigung denkbarer Immissionsschutzkonflikte zu erreichen.

Kein Änderungsbedarf besteht nach Auffassung des Bezirks allerdings im Zusammenhang mit den von dem Betrieb der Einwender ausgehenden Geruchsemissionen. Insoweit besteht nach den Erkenntnissen des Bezirks keine Gefahr, dass die Einwender aufgrund der zukünftigen Nutzungsausweisung im Plangebiet mit Einschränkungen rechnen müssen. Nach Auskunft der für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schöpfen die Anlagen der Einwender hinsichtlich der Vorkehrungen zum Schutz vor Geruchsimmissionen den Stand der Technik aus. Weitergehende Anstrengungen können daher von den Einwendern weder von behördlicher Seite noch von Nachbarn (vgl. dazu § 906 Abs. 2 BGB) verlangt werden.

Nach Einschätzung der Fachbehörde ist die durch die Anlagen der Einwender hervorgerufene Geruchsbelastung des Plangebietes nicht so stark, dass sie der Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung entgegenstehen würde.

In *rechtlicher* Hinsicht ändert sich durch die vorgesehenen Festsetzungen im Plangebiet für die Anlagen der Betreiber im Übrigen nichts. Die zuständigen Fachbehörden legen bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung von Geruchsimmissionen die Kriterien der sogenannten Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu Grunde. Ziff. 3.1 GIRL legt für Gewerbe- und Industriegebiete einen einheitlichen (Geruchs-) Immissionsrichtwert fest. Dieser einheitliche Immissionsrichtwert gilt auch für Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO, für die die GIRL keine eigenständigen Richtwerte festlegt. Sondergebiete werden also im Hinblick auf Geruchsimmissionen nicht als störepfindlicher eingestuft als Industriegebiete. Dementsprechend besteht für die Einwender auch nicht Gefahr, dass sich zukünftige Nutzer des Plangebietes unter Berufung auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegen die von Ihrem Betrieb ausgehenden Geruchsimmission zur Wehr setzen könnten.

Zur Frage möglicher Lärmbelastungen des Plangebietes liegen dem Bezirk eine Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes vom 10.02.2004 und ein Kurzgutachten des Ingenieurbüros Hoffmann und Leichter vom 05.03.2004 vor. Danach liegen die von den Anlagen der Einwender verursachten Lärmimmissionen an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet aktuell zwischen 54 dB/A und 56 dB/A.

Vor diesem Hintergrund sind unlösbare Lärmschutzkonflikte zwischen dem im SO-Gebiet vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt und dem benachbarten Industriebetrieb der Einwender nicht zu erwarten. Die aktuellen Lärmbelastungen im Plangebiet liegen weit unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Industriegebiete (70 dB/A tags und nachts) und immer noch deutlich unter dem Tagesrichtwert für Gewerbegebiete (65 dB/A). Lediglich die Nachtrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete (50 dB/A) werden von den gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden Lärmbelastungen des Plangebietes überschritten. Dieser Umstand fällt allerdings schon deshalb nicht ins Gewicht, weil in dem vorgesehenen SO-Gebiet bestimmungsgemäß nur Einzelhandelsnutzungen zulässig sein werden, die nachts nicht stattfinden. Zudem ist klarstellend darauf hinzuweisen, dass die Ausweisung eines Sondergebiets aus Sicht des Bezirks vor allem dazu dient, die Ansiedlung von - bislang im reinen Arbeitsgebiet unbeschränkt zulässigen - Einzelhandelsnutzungen stadtplanerisch zu steuern und zentrenverträglich auszugestalten. Eine generelle Verbesserung der Schutzansprüche der im Plangebiet gelegenen Grundstücke gegenüber industrietypischen Immissionen von Nachbargrundstücken ist mit der Ausweisung eines SO-Gebietes demgegenüber nicht beabsichtigt. Gleichwohl hat sich der Bezirk entschlossen, zur Gewährleistung eines möglichst hohen Schutzniveaus für die im Plangebiet beschäftigten Mitarbeiter des vorgesehenen Bau- und Gartenmarktes im Bebauungsplan vorzuschreiben, dass für schutzwürdige Räume (namentlich Sozialräume) entlang der Grenze zum benachbarten Industriegebiet schallgedämmte Bauteile zu verwenden sind. Damit ist zugleich sichergestellt, dass die Einwender auch in Zukunft keine Einschränkungen bei der industriellen Nutzung ihrer Grundstücke fürchten müssen.

Auch für den bisher für die Ausweisung als GE-Gebiet vorgesehenen Bereich ergeben sich aus den bekannten Daten zur Lärmsituation nach Auffassung des Bezirks keine schlechthin unlösbaren Immissionsschutzkonflikte. Der Bezirk nimmt die Einwendungen dennoch zum Anlass, die Überplanung dieses Bereichs zunächst zurückzustellen und mit der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a die Flächen des GE-Gebietes dem Plangebiet des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes XIV-184b zuzuschlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-184b besteht weiterhin Gelegenheit, sich vertieft mit der Lärmschutzproblematik auseinander zu setzen; hierbei ist auch die Festsetzung der betroffenen Flächen als GI-Gebiet zu prüfen.

Zu 4)

Dem berechtigten Interesse des Einwenders, industrielle Reserveflächen in Nachbarschaft zu seinem Standort zu erwerben bzw. zu nutzen, steht auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts entgegen. Die Absicht, das nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-184b befindliche Verwaltungsgebäude für die eigene Verwaltung zu nutzen, entspricht den bezirklichen Entwicklungszielen und wird seitens des Bezirkes begrüßt.

HINWEIS

II. Rechtliche Beurteilung des Bebauungsplans

Es bestehen erhebliche rechtliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf, insbesondere weil er die durch die Planung verursachten Konflikte nur teilweise erkenne und bewältige und die städtebaulich geschützten Interessen des betroffenen Gewerbebetriebes nicht mit dem gebotenen Gewicht berücksichtige. Der Plan ziele

darauf, die Interessen der Firma Hornbach einseitig unter Zurückstellung entgegenstehender öffentlicher und privater Belange durchzusetzen. Das Vorhaben werde einen erheblichen Umnutzungsdruck für das verbleibende Reine Arbeitsgebiet nach sich ziehen und hierdurch die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Industriebetriebe gefährden.

1. Städtebauliche Rechtfertigung

Es sei zweifelhaft, ob die Planrechtfertigung gegeben ist, da gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne durch die Gemeinden nur aufzustellen sind, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Baunutzungsplanes, der i. V. m. § 7 Nr. 11 Bauordnung 1958 ein Reines Arbeitsgebiet vorsieht. Daher bedürfe es der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ sowie eines Gewerbegebietes nicht, weil im Reinen Arbeitsgebiet auch großflächiger Einzelhandel zulässig ist, so dass es einer Festsetzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht bedürfe. Gleiches gelte für die geplante Festsetzung des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, da im reinen Arbeitsgebiet ebenso wie auch in § 9 BauNVO grundsätzlich Betriebe aller Art zulässig sind, als auch solche, die in andere Betriebe hineinpassen (vgl. von Feldmann/Knuth, *Berliner Planungsrecht*, 3. Aufl. 1998, Rn. 127 m.w.N.). Es sei also zu befürchten, dass die Festsetzung der neuen Gebietstypen vorrangig zu dem Zweck erfolgen wird, die im Reinen Arbeitsgebiet, ebenso wie im Industriegebiet, bestehende wechselseitige Duldungspflicht für gebietstypische Nutzungen aufzuheben und hierdurch den im Reinen Arbeitsgebiet bzw. Industriegebiet bestehenden Ausschluss von wechselseitigen Abwehrrechten zu umgehen (vgl. Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung*, 10. Aufl. 2002, § 9 Rn. 4.11).

2. Die Ausführung der Begründung unter 3.2.1., die Verwirklichung der Festsetzung des Bebauungsplanes entspreche dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, treffe nicht zu.

- a. Die Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung seien anhand der Vorgaben des FNP vom 16.01.2004 zu prüfen. Der FNP sieht eine gewerbliche Baufläche für das Plangebiet vor. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes falle nicht unter die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Gem. A Ziff. 5.2 der Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des FNP (RL-FNP) sollen gewerbliche Bauflächen unter dem Gesichtspunkt störungsbezogener Nutzungsordnung als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt werden. Gem. A Ziff. 5.2.1 RL-FNP ist die Entwicklungsfähigkeit dargestellter gewerblicher Bauflächen in andere Nutzungen im Vergleich zu anderen Bauflächen eingeschränkt.

Nach dieser Bestimmung kann im Einzelfall auch ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden. Das Ziel der vorrangigen Erhaltung der dargestellten gewerblichen Bauflächen für eine gewerbliche Entwicklung macht eine eingehende Prüfung der Begründung erforderlich (A Ziff. 5.2.1 Abs. 4 Satz 2 RL-FNP). Die Voraussetzung für eine Ausnahme sei vorliegend nicht gegeben:

Trotz des derzeitigen Leerstandes liege kein städtebaulicher Missstand vor, der es erforderlich macht, das Plangebiet entgegen der Darstellung des FNP einer anderen Nutzung zuzuführen. Anderenfalls wäre das Land gehalten, auf zahlreichen derzeit leerstehenden Industriegrundstücken im Bereich gewerblicher Bauflächen nach dem FNP eine Ausnahme von der

Darstellung zuzulassen. Weiterhin werde die Störfähigkeit des Vorhabens gegenüber der benachbarten Nutzung des Gewerbebetriebes übersehen. Auch die Sogwirkung des Vorhabens für entsprechende Folgenutzungen werde unzutreffend verneint, obwohl es konkrete Überlegungen zur Errichtung eines weiteren großflächigen Einzelhandels in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes gebe. Der Hinweis auf die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als Gewerbegebiet könne in diesem Zusammenhang nicht überzeugen, da die Ausweisung nur dazu diene, die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „abzufedern“, ohne an der konfliktträchtigen Grenze zur Nutzung des Gewerbebetriebes wirksam zu werden.

Da es an einer hinreichenden Begründung für die Abweichung von der Darstellung des FNP fehle, könne auch die Begründung für eine Ausnahme von der Stadtentwicklungsplanung und der Bereichsplanung nicht überzeugen. Denn die Planbegründung verweist wiederum auf die recht kurze und fragwürdige Einzelfallbegründung zum FNP.

- b. Das Plangebiet ist Teil des EpB, das im Grundsatz darauf zielt, die Zulassung von Einzelhandel in der Gebietskulisse auszuschließen. Diese Ausrichtung korrespondiert mit den städtebaulichen Zielen des FNP, der verschiedenen Stadtentwicklungspläne und sektoralen Konzepte (s. Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, 1. Aufl. 2000, S. 7).

Konkret wird im EpB als vordringliche planungsrechtliche Maßnahme für das Gebiet 8b „Teltowkanal-Süd“, in dem sich das Plangebiet befindet, der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel festgelegt. Dies unterscheidet den Bereich „Teltowkanal-Süd“ von anderen Gebieten im EpB, für die der Ausschluss großflächigen Einzelhandels nicht als vordringliche Maßnahme beschrieben ist. Wegen dieser differenzierenden, d.h. gebietsbezogenen Festlegung der vordringlichen planungsrechtlichen Maßnahmen im EpB setzt die Abweichung von den Vorgaben des EpB im vorliegenden Fall eine besondere städtebauliche Rechtfertigung voraus. Eine solche sei der Planbegründung nicht zu entnehmen.

Die in der Begründung dargestellte Bereitschaft der Senatsverwaltung, das Plangebiet aus dem EpB heraus zu nehmen, überrasche. Nach Kenntnis des Unterzeichners gebe es in Berlin zahlreiche Gebiete, die nach Entscheidung der Senatsverwaltung nicht aus dem EpB entlassen werden sollen, obwohl für sie mitunter sogar der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel nicht als vordringliche planungsrechtliche Maßnahme bestimmt ist und in diesen Gebieten nicht zuletzt wegen bereits vorhandener Mischung seit Jahren ein erheblicher Umnutzungsdruck besteht. Da das Land Berlin in anderen Fällen an der informellen Planung des EpB festhält, die eine Entlassung einzelner Grundstücke aufgrund der Situation des Gesamtumfeldes eher rechtfertigen würden, erscheine die vorliegend angestrebte Entlassung aus dem EpB städtebaulich nicht gerechtfertigt.

- c. Dem könne nicht entgegen gehalten werden, dass im Plangebiet ein „städtebaulicher Missstand“ gegeben sei, wie in der Planbegründung angeführt.

Der Begriff des städtebaulichen Missstands sei in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB legaldefiniert, der sich mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen befasst. Städtebauliche Missstände liegen hiernach nur vor, wenn ein Ge-

biet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (Nr. 1) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Nr. 2).

Keine der beiden Varianten des städtebaulichen Missstands sei gegeben. Insbesondere fehle es an einer Funktionsschwäche im Sinne von § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Das Reine Arbeitsgebiet erfülle seine Funktion uneingeschränkt, indem es den dort sitzenden Unternehmen die Ausübung jeder der zugelassenen Nutzungsarten uneingeschränkt ermöglicht und neu hinzukommenden Unternehmen optimale Ansiedlungsmöglichkeiten bietet. Eine erhebliche Umnutzung von Teilen des Gebietes, welche der Funktionserfüllung entgegenstehen könnte, sei nicht gegeben. Insoweit unterscheide sich das Gebiet von anderen Gebieten, die unter die Gebietskulisse des EpB fallen.

Dem stehe auch der gegenwärtige Zustand des Plangebietes (lt. Begründung „untergenutzt bzw. brachliegend“) nicht entgegen. Da es im öffentlichen Baurecht keine Baupflicht gibt, sei dies nichts ungewöhnliches. Die im BauGB vorgesehene Angebotsplanung der Gemeinden gem. §§ 1 ff. BauGB überlasse es dem Willen des Eigentümers, ob, wann und für welche Dauer eine planungsrechtlich zulässige Nutzung verwirklicht wird. Wird eine Nutzungsabsicht z.B. aus wirtschaftlichen Gründen nicht verwirklicht, möge dies städtebaulich nicht wünschenswert sein, führe aber nicht zu einem städtebaulichen Missstand, dem mit einer Umplanung des Gebietes zu begegnen wäre. Träfe die in der Planbegründung vertretene Ansicht zu, müssten die kommunalen Planungsträger angesichts häufig auftretender Leerstände in Gewerbe- und Industriegebieten ständig Umplanungen vornehmen, ohne noch eine städtebauliche Zielsetzung verfolgen zu können. Selbst wenn eine Brachfläche einen städtebaulichen Missstand begründen könnte, wäre im vorliegenden Fall angesichts des vernünftigen Erscheinungsbildes des Grundstücks und der verhältnismäßig kurzen Dauer des Leerstandes dies nicht gegeben.

Die Entwicklung der Fläche für industrielle oder sonstige gewerbliche Nutzung erscheine keineswegs unrealistisch, da nicht zuletzt der betroffene Gewerbebetrieb Interesse am Erwerb von Reserveflächen hat, um perspektivisch eine Erweiterung des Produktionsbetriebes zu ermöglichen. Es sei fraglich, ob der Bezirk hinreichende Bemühungen unternommen hat, eine industrielle oder gewerbliche Nachnutzung herbeizuführen, bevor das vorliegende Planungsvorhaben eingeleitet worden ist.

- d. Die Ausführungen unter 3.2.1 der Planbegründung, die vorhandene gewerbliche Struktur wird durch Ausweisung eines Teils der Fläche als Gewerbegebiet aufgewertet, könne angesichts des durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes ausgelösten Umnutzungsdrucks nicht überzeugen. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes würden regelmäßig andere großflächige Einzelhandelsnutzungen auf umliegenden Grundstücken angezogen. Die Kunden eines Bau- und Gartenmarktes besäßen eine große Bereitschaft, ihren weiteren Einkaufsbedarf vor Ort zu decken. Wie der betroffene Gewerbebetrieb erfahren habe, be-

stünden östlich des Plangebietes konkrete Überlegungen, die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu schaffen. Daher bestehe die Gefahr, dass das Reine Arbeitsgebiet zugunsten großflächigen Einzelhandels in Zukunft noch weiter eingeschränkt werden wird. Dies gefährde die vorhandene gewerbliche Struktur.

3. Belange der Wirtschaft

Unter 3.2.2 der Planbegründung wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes positive Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft haben wird. Es werde jedoch übersehen, dass gewichtige Belange der Wirtschaft gegen das Ansiedlungsvorhaben sprächen. Zu den Belangen der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB gehören insbesondere die Standortinteressen der vorhandenen Unternehmen, welche den Schutz von Art. 14 GG genießen und daher mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind (vgl. *W. Schrödter, in: H. Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, § 1 Rn. 173*).

Abzusichern sei die Ausnutzung des vorhandenen Bestandes und die Möglichkeit der Betriebserweiterungen bzw. des Ausbaus der vorhandenen Produktionsanlagen, was jeweils der Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen dient (vgl. *Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 08. Sept. 1988 – 4 NB 15.88 – BRS 48 Nr. 33; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, Stand: Okt. 2003, Bd. 1 § 1 Rn. 160 m. w. .N; Krautzberger, in: Batis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB, 8. Aufl. 2002, § 1 Rn. 71*).

Abwägungsbeachtlich seien nicht nur konkrete Erweiterungsvorhaben, sondern alle bei realistischer Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten naheliegenden Erweiterungsinteressen, wobei der Planungsträger im Regelfall davon ausgehen müsse, dass ein vorhandener Betrieb Interesse an Bauvorhaben im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bestand hat, deren Einzelheiten beim Betrieb ermittelt werden können (*Söfker, a.a.O.*).

Hier führe die unzureichende Analyse der Auswirkungen des Vorhabens sowie die Verkennung der Interessen der vor Ort tätigen Industrieunternehmen zu einer Fehlgewichtung der Belange der Wirtschaft im Rahmen der Abwägung.

Im einzelnen:

- a. Die Begründung beruhe auf der Annahme, dass von dem leerstehenden Standort heute eine negative Ausstrahlung in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht für die angrenzenden Unternehmen ausgeht. Einzelne untergenutzte Grundstücke seien jedoch nichts Ungewöhnliches. Es sei nicht nachvollziehbar, inwieweit angrenzende industrielle Nutzungen, wie etwa der betroffene Gewerbebetrieb, „in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht“ von einer negativen Ausstrahlungswirkung des leerstehenden Plangebietes betroffen sein sollen. Weiterhin sei fraglich, welche positiven Auswirkungen die frühere rein industrielle Nutzung in städtebaulicher und wirtschaftlicher Hinsicht für die angrenzenden Unternehmen gehabt haben soll, die mit der Schließung des Betriebes entfallen sind.
- b. Soweit die Begründung darauf abstellt, dass sich durch den Bau- und Gartenmarkt Synergieeffekte ergeben könnten, werde übersehen, dass in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes kein Einzelhandel betrieben wird und Synergieeffekte daher zweifelhaft seien.

Die Begründung weist auch auf den von dem Gewerbebetrieb beanstandeten Umnutzungsdruck hin, der von dem Ansiedlungsvorhaben ausgehen wird. Synergieeffekte könnten sich einstellen, wenn in kurzer Entfernung Einzelhandelsflächen geschaffen werden, etwa für einen Lebensmittel-Discounter, wie für ein östlich gelegenes Grundstück im Reinen Arbeitsgebiet diskutiert werde. Der hiernach konkret bestehende Umnutzungsdruck gefährde die Belange der vorhandenen Industrieunternehmen wie etwa des betroffenen Gewerbebetriebes. Die industriellen Nutzer in diesem Gebiet müssten vor einer Einschränkung ihres gegenwärtigen Betriebes und bestehender Erweiterungsmöglichkeiten oder sogar einer Verdrängung durch andere Nutzungsarten in ihrem unmittelbaren Umfeld geschützt werden.

- c. Weiterhin würden konkrete Interessen des Gewerbebetriebes verkannt: Der Gewerbebetrieb beabsichtige, die Produktion in den nächsten Jahren weiter auszubauen und industrielle Reserveflächen sowie das im Plangebiet befindliche Verwaltungsgebäude zur Eigennutzung zu erwerben. Das Ansiedlungsvorhaben werde diese Vorhaben entweder vereiteln oder zumindest gefährden und mittelfristig die Erhaltung des Produktionsstandortes in der Riedelstraße in Frage stellen. Der Gewerbebetrieb sei wie jedes emittierende Industrieunternehmen darauf angewiesen, dass in seinem Umfeld keine empfindlichen Nutzungen zugelassen werden, die zu einer Einschränkung des zugelassenen Betriebes führen können. Dieses Risiko bestehe bei Verwirklichung des Vorhabens. Durch die Verschlechterung der Standortbedingungen in den letzten Jahren und günstigere Konditionen in den osteuropäischen Beitrittsländern gefährde dies die von dem Gewerbebetrieb in Berlin geschaffenen Arbeitsplätze. Angesichts des allgemeinen Mangels an produzierender Industrie und industriellen Arbeitsplätzen in Berlin könnte dieser Verlust durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels in keiner Weise kompensiert werden.

4. Private Belange, Umweltbeeinträchtigungen und Gebot der Konfliktbewältigung

Die Ausführungen der Begründung unter 3.2.4 und 3.2.5, dem Vorhaben stehen weder private Belange entgegen, noch seien Belange des Umweltschutzes berührt, könnten nicht überzeugen. Die privaten Interessen des Gewerbebetriebes würden durch das Vorhaben in erheblicher Weise negativ berührt, da der betroffene Gewerbebetrieb wegen der Verursachung produktionsbedingter Immissionen Abwehr- und Schadensersatzansprüchen der neu anzusiedelnden Unternehmen und umweltbehördlicher Maßnahmen ausgesetzt sein könnte. Hierdurch werde gegen das für die Bauleitplanung wesentliche Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen. Aufgabe der Bauleitplanung ist, Konflikte aufgrund der konkreten Situation der Grundstücke und des Verhältnisses zur Nachbarschaft zu lösen, die durch die Verwirklichung des Plans ausgelöst werden (vgl. *Söfker, a.a.O., § 1 Rn. 243 m.W.N.; W. Schrödter, a.a.O., Rn. 174*).

- a. Das Vorhaben könne Immissionen des Gewerbebetriebes ausgesetzt sein, die den Betrieb des Bau- und Gartenmarktes erheblich beeinträchtigen und Abwehr- und Schadensersatzansprüche gegen den betroffenen Gewerbebetrieb auslösen könnten. In Betracht kämen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG bzw. Belästigungen oder Störungen i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO wegen der von dem

Gewerbebetrieb ausgehenden Schall- und Geruchsemissionen aufgrund der im Vergleich zu anderen produzierenden Unternehmen stärkeren Störimpfindlichkeit der anzusiedelnden Gewerbebetriebe.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind gem. § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die sich im Plangebiet ansiedelnden Unternehmen geltend machen werden, erheblichen Belästigungen und Nachteilen durch den Betrieb des Gewerbebetriebes ausgesetzt zu sein. Eine Belästigung i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG liegt bereits vor, wenn das Wohlbefinden eines Menschen beeinträchtigt wird, ohne dass darin bereits eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit liegt und damit ein Gesundheitsschaden droht. Nachteile sind alle sonstigen negativen Auswirkungen, einschließlich bloßer Vermögenseinbußen sowie Wertminderungen, die auch durch Umsatzrückgänge bewirkt werden können (vgl. *Jarass, BImSchG, 5. Aufl. 2002, § 3 Rn. 26 ff m.w.N.*).

Für die von Geruchsmissionen ausgehenden Belästigungen und Nachteile existieren keine gesetzlichen Grenzwerte, welche deren Erheblichkeit und Zumutbarkeit indizieren. Die Erfassung von Geruchsmissionen entzieht sich weitgehend physikalisch-technischen Messverfahren; die Wahrnehmung und Bewertung ist stark subjektiv geprägt (vgl. *Moench/ Hamann, DVBl. 2004, 202; Fickert/ Fieseler, a.a.O., § 1 Rn. 52*), so dass für einen Anlagenbetreiber insbesondere im Falle einer Änderung des planungsrechtlichen Schutzniveaus im unmittelbaren Umfeld seiner Anlage erhebliche Risiken bestünden, wie die von ihm verursachten Immissionen im Streitfall zu bewerten sind.

- b. Es müsse angesichts der bekannten Beschwerden damit gerechnet werden, dass sich Mitarbeiter und Kunden der anzusiedelnden Unternehmen durch die Geruchsmissionen der Röstanlagen erheblich in ihrem Wohlbefinden gestört fühlen werden. Dies gelte nicht zuletzt deshalb, weil die Immissionen zu jeder Tages- und Nachtzeit auftreten und trotz der Vermeidung kaffee-typischer Gerüche noch als störend empfunden werden. Es sei darauf hinzuweisen, dass sich der anzusiedelnde Bau- und Gartenmarkt in seiner Störimpfindlichkeit erheblich von den bislang vorgesehenen industriellen Nutzern unterscheide. Denn während industrielle Nutzer ihrerseits produktionstypische Immissionen auf Nachbargrundstücke verursachen ohne stärker störungsempfindlich zu sein als der betroffene Gewerbebetrieb, sei der Bau- und Gartenmarkt wegen des Endkundenkontakts auf ein einwandfreies äußeres Erscheinungsbild der gesamten Anlage und der angebotenen Waren angewiesen und dass die privaten Kunden ungestört von jeglicher Geruchsbelästigung den Einkauf tätigen könnten.

Die beschriebenen Belästigungen könnten zu erheblichen Umsatzeinbußen der Unternehmen im Plangebiet führen, weil Kunden wegen der Beeinträchtigungen bei anderen Anbietern kaufen und insbesondere der Bau- und Gartenmarkt wirtschaftlich weniger erfolgreich betrieben werden kann als erwartet. Es könnten Vermögenseinbußen auf Seiten der Betreiber entstehen, wenn diese sich zu finanziellen Aufwendungen im

Zusammenhang mit der Verringerung von negativen Geruchseffekten innerhalb geschlossener Räumlichkeiten veranlasst sehen sollten. All dies könne zu Abwehr- und Schadensersatzansprüchen und umweltbehördlichen Anordnungen gegen den betroffenen Gewerbebetrieb führen, wenn deren Voraussetzungen nicht planungsrechtlich mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

- c. Nach geltendem Planungsrecht sei der betroffene Gewerbebetrieb gegen Nutzungskonflikte mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet abgesichert, da das Plangebiet ebenfalls zum Reinen Arbeitsgebiet gehört.

Das planungsrechtliche Austauschverhältnis zwischen den Eigentümern innerhalb eines Industriegebiets schütze die Betreiber von stärker emittierenden und weniger schutzbedürftigen Anlagen vor Abwehransprüchen von weniger stark emittierenden und schutzbedürftigen Anlagen:

Das OVG Berlin hat in seinem Urteil vom 30. April 1992 festgestellt, dass die Ansiedlung eines selbst nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes im Industriegebiet grundsätzlich nicht dazu führt, dass er einen seiner eigenen Stömpfindlichkeit entsprechenden Schutz vor Immissionen seitens anderer in diesem Baugebiet zulässigerweise betriebenen Anlagen verlangen kann. Er muss die gebietsadäquate Vorbelastung akzeptieren und kann prinzipiell nicht die Verhinderung solcher Immissionen verlangen, die von Gewerbe- und Industriebetrieben dieser Art ausgehen, für die derartige Baugebiete vorrangig vorbehalten sind (*OVG Berlin, BRS 54 Nr. 55*).

Voraussetzung für die baurechtliche Genehmigung eines zum betroffenen Gewerbebetrieb weniger störenden und seinerseits stärker störungsempfindlichen Ansiedlungsvorhabens innerhalb des Reinen Arbeitsgebietes wäre der ausdrückliche Verzicht des Bauherrn auf die Geltendmachung von Immissionsschutzmaßnahmen zu seinen Gunsten und dies in der Baugenehmigung ausdrücklich verankert wird (*vgl. Fickert/ Fieseler, a.a.O., § 9 Rn. 4.11*).

Durch die beabsichtigte Herausnahme des Plangebiets aus dem Reinen Arbeitsgebiet und einer Herabzonung zu einem Gewerbegebiet bzw. Sonstigen Sondergebiet drohe erstmals, dass der Gewerbebetrieb Immissionsschutzansprüchen und möglicherweise auch Schadensersatzansprüchen der Betreiber des Bau- und Gartenmarktes und der weiteren Betriebe im Plangebiet ausgesetzt werden wird.

In Gewerbegebieten und Sonstigen Sondergebieten seien nur weniger störende Nutzungen zulässig als im Reinen Arbeitsgebiet bzw. Industriegebiet. Diese Nutzungen seien im Verhältnis zu einem angrenzenden Industriegebiet stärker störungsanfällig (s. Pkt. II 4 a, b), ohne dass aufgrund eines planungsrechtlichen Austauschverhältnisses zwischen den Grundstückseigentümern wechselseitige Duldungspflichten bestehen, die Abwehransprüche mit Sicherheit auszuschließen geeignet sind.

Dieser Konflikt könne im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht beseitigt werden, so dass er bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu vermeiden sei. Der Planungsträger habe, wie sonst in Fällen einer an einen Industriebetrieb heranrückenden störungsempfindlichen Bebauung, die Interessen des betroffenen Industrieunternehmens vorrangig und mit dem ihm zukommenden erheblichen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Das sei bislang nicht geschehen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sei zu beachten, dass der betroffene Gewerbebetrieb Inhaber von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plangebiet ist, die durch eine öffentlich-rechtliche Baulast abgesichert sind. Einer Veränderung dieser Rechte hat der Gewerbebetrieb bislang nicht zugestimmt. Daher sei zweifelhaft, ob das Ansiedlungsvorhaben in der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Form verwirklicht werden kann. Auch insoweit dürfte ein Planungsmangel gegeben sein.

Auswertungsergebnis

Zu 1)

Der Einwand der fehlenden städtebaulichen Erforderlichkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes verkennt Inhalt und Bedeutung der Regelung in § 1 Abs. 3 BauGB. Wann und in welchem Umfang ein Bebauungsplan erforderlich ist, bestimmt sich nach der Planungskonzeption der Gemeinde. Zwar ist es richtig, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe ihrer Art nach im reinen Arbeitsgebiet grundsätzlich zulässig sind. Das vom Bezirk verfolgte Planungskonzept beschränkt sich aber nicht darauf, pauschal Zulassungsvoraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen. Der Bezirk beabsichtigt vielmehr, die Nutzung des Gebietes sehr viel weitergehend zu steuern und nur eine bestimmte, umgebungsverträgliche Einzelhandelsform zuzulassen. Detaillierte Untersuchungen haben den Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die strukturelle Gliederung innerhalb des Bezirkes erbracht. Schon allein deshalb muss für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zu 2a)

Der Bebauungsplan ist in der gesetzlich (§ 8 Abs. 2 BauGB) vorgegebenen Weise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Zu der Bedeutung dieser Darstellung für die verbindliche Bauleitplanung heißt es in Ziff. 8 der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellten Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Anlage zu den Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001):

„Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen – auch größer als 3 ha – entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.“

Entgegen der Auffassung der Einwender liegen die genannten Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Bau- und Gartenmarkt hier vor:

Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes weist in diesem Zusammenhang zurecht darauf hin, dass die geplanten Festsetzungen auf absehbare Zeit die einzige realistische Chance bieten, das Plangebiet einer sinnvollen Nutzung zuzuführen

und damit einem als Missstand empfundenen Zustand abzuhelpfen. Dabei kann dahinstehen, ob im Plangebiet derzeit ein „städtebaulicher Missstand“ im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt. § 136 BauGB regelt die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die der Gemeinde weit über die Angebotsbebauungsplanung hinausgehende Möglichkeiten zur Steuerung des Baugeschehens in dem betroffenen Gebiet eröffnet. Die Voraussetzungen für die Durchführung einer solchen Sanierungsmaßnahme sind daher vom Gesetzgeber verhältnismäßig eng gefasst. Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, sondern um die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde sehr viel freier bei der Beurteilung bestimmter städtebaulicher Situationen. Dementsprechend ist der Begriff des „städtebaulichen Missstandes“ in der Entwurfsbegründung auch nicht im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu verstehen, sondern als Synonym für eine städtebaulich unerwünschte und vom unbefangenen Betrachter als ungeordnet empfundene Situation.

Den vorgesehenen planerischen Festsetzungen kann auch nicht entgegen gehalten werden, dass vergleichbar unbefriedigende Zustände auch auf anderen gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet existieren, ohne dass dort überall Veränderungen in der Gebietsausweisung bzw. Sondergebietsausweisungen oder ähnliches getroffen werden. Zum einen besteht selbstverständlich keine Verpflichtung, auf bestimmte städtebauliche Situationen immer in einer bestimmten Weise zu reagieren. Zum anderen unterscheidet sich der hier zu beurteilende Einzelfall dadurch von anderen städtebaulichen Problembereichen, dass das konkrete Interesse eines Investors besteht, im Plangebiet kurzfristig eine städtebaulich sinnvolle Nutzung zu realisieren, die 100 Arbeitsplätze schafft und dabei keine negativen Auswirkungen auf die gewerblich geprägte Umgebungsbebauung erwarten lässt.

In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass entgegen den Befürchtungen der Einwender keine Gefahr besteht, dass benachbarte Industriebetriebe wegen der Störfähigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben Einschränkungen hinnehmen müssen (vgl. s. oben).

Auch die von den Einwendern angedeutete mögliche „Sogwirkung“ des Plangebietes für die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsvorhaben in der näheren und weiteren Umgebung vermag der Bezirk nicht zu erkennen. Zwar ist dem Bezirk bekannt, dass es - unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan - Interessen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Umgebung der Gradestraße gibt. Diesen Ansiedlungswünschen wurde aber bislang durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine klare Absage erteilt, da sie nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen. Es ist nicht ersichtlich, warum infolge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von dieser Haltung abgerückt werden sollte.

Der Einwand, die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als Gewerbegebiet erfülle lediglich eine „Alibifunktion“, ist auf Grund der Geltungsbereichsreduzierung des Bebauungsplans XIV-184a gegenstandslos geworden.

Zu 2b)

Vergleiche Ausführungen zu I.1 Seiten 42-43

Zu 2c)
Vergleiche Ausführungen zu II.2a Seiten 54-55

Zu 2d)
Vergleiche Ausführungen zu II.2a Seiten 54-55

Zu 3)
Die Belange der Wirtschaft und insbesondere die Interessen der in der Umgebung des Plangebietes angesiedelten Gewerbebetriebe sind in der Planung angemessen berücksichtigt worden. Eine ernsthafte Beeinträchtigung dieser Belange durch die Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Das gilt auch für das von den Einwendern angemahnte Interesse an der ungeschmälerter Aufrechterhaltung und gegebenenfalls Erweiterung ihres Betriebes. Es ist nicht zu erkennen, dass durch den Bebauungsplan die Möglichkeiten der Einwender, den Betrieb fortzuführen bzw. auf dem Betriebsgelände Erweiterungen vorzunehmen, eingeschränkt werden könnten. Auf der Grundlage der in der Folge der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan XIV-184a sind keinerlei Einschränkungen auf Grund von Immissionsschutzkonflikten zu befürchten.

Soweit die Einwender den Wunsch andeuten, auch über ihr bisheriges Betriebsgrundstück hinaus, möglicherweise auch im Plangebiet zu expandieren, kann dies den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegengehalten werden. Abgesehen von der angekündigten Nutzung des Verwaltungsgebäudes, die auch den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-184b entspricht, sind von den Einwendern keinerlei konkrete Erweiterungsabsichten zu bestimmten Flächen dargetan worden. Dem Bezirk liegen auch keine aktuellen Erweiterungs- oder Ansiedlungsabsichten im nahen Umfeld bzw. im Hinblick auf die Plangebietsfläche weiterer Nutzer vor. Die Einwender können nicht verlangen, dass die Änderung von planerischen Festsetzungen auf Grundstücken, die nicht in ihrem Eigentum stehen, allein deshalb unterbleibt, um ihnen „Reserveflächen“ zu erhalten.

Eine langfristige Vorsorge ohne näheren Anlass ist für das vorliegende Planverfahren nicht so schwer zu wichten, dass es dem Planungsanlass entgegensteht. Auch in der Abwägung ist unter den bereits erläuterten städtebaulichen Zielstellungen dem vorliegenden Vorhaben der Vorrang zu erteilen.

Zu 4)
Vergleiche Ausführungen zu I.3 Seiten 44-46

Zu 5)
Vergleiche Ausführungen zu I.2 Seiten 43-44

HINWEIS

III. Ergebnisse

Folgende wesentliche Ergebnisse seien festzuhalten:

1. Der Planung liege eine unzureichende Ermittlung und Prüfung des abwägungsrelevanten Sachverhalts zugrunde.
2. Es bestehe keine Notwendigkeit, das Plangebiet aus dem Reinen Arbeitsgebiet herauszunehmen und statt dessen ein Gewerbegebiet und ein Sonstiges Sondergebiet auszuweisen.
3. Das Ansiedlungsvorhaben stehe nicht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Rechtfertigung, von den Vorgaben des FNP und EpB abzuweichen, sei nicht gegeben. Ein städtebaulicher Missstand im Plangebiet sei nicht zu erkennen. Aus städtebaulichen Gründen sei es nicht geboten, das Reine Arbeitsgebiet in ein Gewerbe- und Sonstiges Sondergebiet umzuwandeln.
4. Die Belange der Wirtschaft würden in der Planbegründung verkannt. Die besonders schutzwürdigen und gewichtigen Interessen des angrenzenden Produktionsbetriebes des betroffenen Gewerbebetriebes sprächen gegen die Planung. Die Sicherung des Bestandes und der Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes sowie der Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze wögen schwerer als die nur allgemein dargestellten sonstigen Belange der Wirtschaft, welche für das Vorhaben angeführt werden.
5. Die privaten Belange, mögliche Umweltbeeinträchtigungen und das Gebot der Konfliktbewältigung seien bei der Planung ebenfalls verkannt worden. Die Herausnahme des Plangebiets aus dem Reinen Arbeitsgebiet und dessen Herabzonung in ein Gewerbe- bzw. Sonstiges Sondergebiet begründe die Gefahr von Abwehr- und Schadensersatzansprüchen sowie umweltbehördlichen Maßnahmen gegen den betroffenen Gewerbebetrieb, weil das planungsrechtliche Austauschverhältnis der Grundstücksnachbarn im Reinen Arbeitsgebiet aufgehoben werde. Es sei unzulässig, die Schutzwürdigkeit der Grundstücke im Plangebiet durch Herabzonung des Gebietstyps zu erhöhen und den Gewerbebetrieb hierdurch in seinem bestandsgeschützten Betrieb und Erweiterungsmöglichkeiten zu gefährden.

Auswertungsergebnis

Der Einwander hat die bereits vorher ausgeführten, einzelnen Hinweise nochmals zusammengefasst.

In den o.g. Auswertungen wurden ausführliche Darstellungen dazu vorgenommen.

B TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. IGB Industriebahn-Gesellschaft, eingegangen: 11.05.2004

HINWEIS

Im Bebauungsplanverfahren XIV-184a würden Interessen der Gesellschaft massiv berührt, da mit dem geplanten Bau- und Gartenmarkt ein im Güterverkehr intensiv genutztes Anschlussgleis durch ein- und ausfahrende Straßenfahrzeuge niveaugleich gekreuzt wird. Es wurde mit Schreiben vom 24.03.2004 mitgeteilt, dass dazu die Errichtung einer BÜSTRA-Anlage vorgesehen ist.

Unter der Voraussetzung, dass

- die Errichtung einer BÜSTRA-Anlage erfolgt,
- die IGB von einer (auch anteiligen) Kostentragung für den Bau der BÜSTRA freigestellt wird und
- die IGB auch von den Unterhaltungskosten dieser BÜSTRA freigestellt wird

sehe die IGB Industriebahn-Gesellschaft Berlin mbH ihre Interessen gewahrt.

Auswertungsergebnis

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein verkehrliches Gutachten für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes erstellt.

Auf der Grundlage der ermittelten Prognose wurde als optimale Anbindung des Plangebietes an der Gradastraße die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen. Aufgrund der Tatsache, dass in der Einfahrt zum Grundstück eine Überquerung des bestehenden Industriegleises erforderlich ist, wird die LSA als eine Anlage entsprechend der „Richtlinie über die Abhängigkeit zwischen der technischen Sicherung von Bahnübergängen und der Verkehrsregelung an benachbarten Straßenkreuzungen und –einmündungen (BÜSTRA)“ ausgeführt. Dadurch kann eine ausreichende Sicherheit sowohl beim Überfahren der Gleisanlage als auch für den Betrieb auf der Gleisanlage hergestellt werden.

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, wurde die Erschließung mittels einer LSA / BÜSTRA bestätigt. Die Erschließung des Grundstücks inkl. der erforderlichen Maßnahmen wurde im städtebaulichen Vertrag vom 11.03.2004 zwischen dem Bezirk Neukölln und dem Investor geregelt. Die Realisierung erfolgt auf Kosten des Investors. Die Unterhaltungskosten der LSA / BÜSTRA werden zwischen dem Land Berlin und dem Investor geregelt.

2. Deutsche Telekom, eingegangen: 28.04.2004

HINWEIS

Gegen den Planentwurf bestünden keine Einwände.

Es befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Planbereich. Die Planer der Telekom seien mit dieser Maßnahme befasst und werden zu gegebener Zeit die nötigen Baumaßnahmen einleiten.

Bei Planungsänderungen wird um erneute Beteiligung gebeten.

Auswertungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Berliner Verkehrsbetriebe, eingegangen: 21.04.2004

HINWEIS

Gegen die im Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestünden vom Grundsatz her keine Bedenken. Von der BVG wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Auswertungsergebnis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ZUSAMMENFASSUNG:

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung führten zu einer Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a. Der Bebauungsplan XIV-184a umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 100/ Riedelstraße 1 sowie einen Teilabschnitt der Riedelstraße und die Gradestraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz. Er dient der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt. Die bisherige Teilfläche des GE-Gebietes wird dem Bebauungsplan XIV-184b zugeordnet, der sich ebenfalls in Aufstellung befindet.

Der Plan und die Begründung werden dem geänderten Geltungsbereich angepasst. Außerdem sind folgende Änderungen bei den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird durch folgenden Satz ergänzt: **„Betriebsbezogene Wohnungen sind nicht zulässig.“**
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde ergänzend hinzugefügt: **„Zum Schutz vor Lärm müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen für soziale Zwecke sowie von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von 35 dB aufweisen. Zusätzlich müssen diese Räume entsprechend schalldämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.“**
- Die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 5 sowie der Hinweis Nr. 1 entfallen auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a.
- Die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 4, 6, 7 und 8 werden der fortlaufenden Nummerierung angepasst und erhalten die Nr. 3, 4, 5 und 6.

3.2.9 Abwägung der während des Vereinfachten Verfahrens abgegebenen Stellungnahmen

Der Bebauungsplan XIV-184a wurde auf Grund der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen geändert. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Danach konnte ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB (a.F.) sowie § 244 Abs. 2 BauGB der erneuten Beteiligung durchgeführt werden. Die Änderungen sind mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. VIII C, abgestimmt. Den betroffenen Eigentümern bzw. Erwerbern sowie dem bezirklichen Umweltamt als berührter Träger öffentlicher Belange wurde die Gelegenheit gegeben, in der Zeit vom 11.8.2004 bis zum 26.8.2004 Stellung zu nehmen.

3 Eigentümer bzw. Erwerber sowie das bezirkliche Umweltamt gaben keine Stellungnahme ab. Ein benachbarter Gewerbetreibender, vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei, äußerte sich mit Schreiben vom 26.08.2004 erneut schriftlich zum Bebauungsplan XIV-184a. Mit Schreiben vom 12.01.2005 teilte die Rechtsanwaltskanzlei jedoch mit, dass deren Mandantin ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan nicht weiterverfolgen wird, nachdem zwischenzeitlich die mit den Investoren abgeschlossenen nachbarlichen Vereinbarungen vollzogen worden sind. Im Übrigen führten die vorgebrachten Hinweise und Anregungen im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB(a.F.) sowie § 244 Abs. 2 BauGB zu keiner Änderung des Bebauungsplanes XIV-184a.

Der städtebauliche Vertrag vom 11.03.2004 behält seine Gültigkeit.“

3.3 Städtebaulicher Vertrag

Das Bezirksamt Neukölln hat mit dem Investor des Bau- und Gartenmarktes zur Sicherung aller städtebaulichen Belange am 11.03.2004 einen Vertrag geschlossen.

Darin sind die Errichtung der konkreten Nutzungen im SO-Gebiet und im bisher zum Bebauungsplan XIV-184a gehörigen GE-Gebiet, der angebotenen und zulässigen Sortimente, die mit der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ vereinbar sind, die Erschließung des Grundstücks sowie die Herstellung von Verkehrsanlagen, die Gestaltung der Außenanlagen und eventuell erforderliche Bodensanierungen verankert. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a wird eine Klarstellung des städtebaulichen Vertrages angestrebt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Reines Arbeitsgebiet im Baunutzungsplan (Berlin West 1958) mit einer GRZ von 0,6 und die tatsächliche, noch darüber hinausgehende Versiegelung des Plangebietes liegt durch die Ausweisung der Flächen im Bebauungsplan XIV-184a ebenfalls mit einer GRZ von 0,6 kein Eingriffstatbestand vor.

Unberührt davon sind Belange der Baumschutzverordnung Berlin vom 4.3.2004.

Durch das Vorhaben ist der Verlust eines Teils der Vegetation sowie des nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Baum- und Gehölzbestandes zu erwarten. Es werden vermutlich 2 Bäume unter BaumSchVO durch die Gebietserschließung gefällt werden müssen.

Verluste Baumbestand (nach BaumSchVO geschützt)

Lfd. Baum-Nr.	Botanischer Name	Stammumfang 130cm über Grund (in cm)	Höhe in m	Kronendurchmesser in m	Bemerkung / Schäden	Vitalität*	Anzahl Ersatzpflanzung
42	Betula pendula	75/45	10	5	Stamm	3	8
45	Betula pendula	93	12	5	-	1	7
Summe							15

* Vitalität (die Vitalität der Bäume wurde als Gesamtzustand beurteilt. Kriterien sind v.a. Erscheinungsbild der Krone sowie Stammzustand):

- 1 : keine erkennbaren Schäden
- 2 : geringe bis mittlere Schäden
- 3 : mittlere bis starke Schäden
- 4 : abgängig

Zum Ausgleich für die Baumverluste wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Die 2 Bäume unter BaumSchVO werden gemäß Ausführungsvorschriften zur BaumSchVO bilanziert. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß AV 12/14 cm (15 Stück) wird mittels Lorberg Baumschulkatalogpreisen (2002 / 2003) auf die Pflanzqualität 18/20 cm gemäß Artenliste I umgerechnet (15 Stück / 2,6 = 6 Stück der Pflanzqualität 18/20 cm).

Die 6 Ersatzpflanzungen werden im Geltungsbereich des B-Plans gepflanzt.

Die Maßnahme wird im Pflanz- und Gestaltungsplan für die Freiflächen berücksichtigt, Dieser Plan ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und kann so den Erhalt der bestehenden Vegetation sowie eine hohe Qualität der Neugestaltung sicherstellen.

Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die bisher laut Baunutzungsplan zulässige GRZ von 0,6 nicht überschritten. Daher ist kein Eingriffstatbestand gegeben; es entsteht kein Ausgleichsbedarf für den Verlust von nicht unter Baumschutzverordnung stehenden Vegetationsbeständen. Für die zu erwartenden Verluste von 2 gemäß BaumSchVO geschützten Bäumen ist die Pflanzung von 6 Bäumen als Auflage zur Fällgenehmigung zu erwarten, die im Pflanz- und Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

Die zu erwartenden 6 Baumersatzpflanzungen werden nicht im Bebauungsplan, sondern im Zuge eines Fällantrages gemäß BaumSchVO abschließend geregelt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

2. Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen

Die Situation im Bestand muss aufgrund der untergenutzten und teilweise brachliegenden Flächen als sehr mangelhaft eingestuft werden.

Die Anlage eines Bau- und Gartenmarktes entspricht den Möglichkeiten, die auch in gewerblichen Strukturen, z.B. durch große Hallenbauten zu erwarten sind. Die Fläche des Plangebietes wird mit der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes einer Entwicklung zugeführt, die das städtebauliche Erscheinungsbild aufwerten wird.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO besteht die Vermutung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe negative Auswirkungen auf gewachsene kleinteilige Einzelhandelsstrukturen in Zentren haben können. Aus diesem Grunde sind die konkreten Auswirkungen und die stadtstrukturelle Verträglichkeit in dem hier vorliegenden Fall eingeschätzt worden.

Das vorliegende Gutachten hat die Auswirkungen für die Einzelhandelsstruktur in Teilen Neuköllns und Tempelhof-Schönebergs ermittelt und kommt insbesondere vor dem Hintergrund der spezifischen Sortimente des Bau- und Gartenmarktes zu der Schlussfolgerung, dass eine Beeinträchtigung der Zentren ausgeschlossen werden kann. Die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes am Standort Gradenstraße hat demzufolge einen potentiellen Umsatzeinfluss auf die Zentren von max. 0,8 %.

Mit der Maßgabe, dass in dem geplanten Bau- und Gartenmarkt zentrenrelevante Sortimente 10 % bzw. 1.200m² der Geschossfläche nicht überschreiten dürfen, wird die Belastung der gewachsenen kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen zusätzlich eingeschränkt. Verdrängungseffekte können dadurch ausgeschlossen werden.

Verkehrliche Auswirkungen

Für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes und der damit verbundenen Anzahl von ca. 400 Stellplätzen konnte eine Einschätzung des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs vorgenommen werden.

Eine Umlegung des prognostizierten Ziel- und Quellverkehrs auf die gegenwärtige verkehrliche Situation ist mit der Anlage einer Lichtsignalanlage als BUSTRA im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Gradestraße zu bewältigen.

Lärm und Emissionen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Immissionsschutzkonflikte mit benachbarten Nutzungen in Bezug auf Lärm- und Geruchsemissionen ausgelöst, die zu einer Einschränkung im Plangebiet und dieser Nachbarn führen könnten.

3. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzen

Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes Neukölln von Berlin.

Die mit der Realisierung des Bau- und Gartenmarktes verbundenen Kosten und Maßnahmen werden durch den Investor geleistet. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und betrifft folgende Maßnahmen:

- Kosten für eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens,
- Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Umverlegung von Leitungen, soweit erforderlich; Einrichtung einer Lichtsignalanlage und verkehrliche Umbaumaßnahmen auf der Gradestraße u.ä.),
- grünordnerische Maßnahmen.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren für den Bebauungsplan XIV-184a wurde mit BA-Beschluss vom 21.01.2003 eingeleitet.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Bezirksamtsbeschlusses

Der Beschluss wurde am 07.02.2003 auf Seite 419 im Amtsblatt für Berlin Nr. 5 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

3. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 13.02.2003 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die Absicht den Bebauungsplanentwurf XIV-184 in die Bebauungspläne XIV-184a und XIV-184b zu teilen und den Planinhalt des Bebauungsplanentwurfs XIV-184a zu ändern, keine Bedenken aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bestehen.

Es wurde der Hinweis erteilt, dass bei der Ansiedlung des Baumarktes die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere der Punkt 2.2 (2) Nummer 3b (Zulässigkeit von max. 10 % der BGF höchstens 1.200 m² BGF zentrenrelevanter Sortimente), zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 28.01.2003 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Danach ist die Teilung des Bebauungsplanes XIV-184 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Entwürfe der Bebauungspläne XIV-184a und XIV-184b entsprechen dem Ziel 1.0.1 LEPeV. Bei Möbel-, Bau- und Gartenmärkten kann von einer Zulässigkeit gemäß Ziel 1.0.8 LEPeV ausgegangen werden, wenn für die angebotenen Randsortimente – soweit sie zentrenrelevant sind – 10 % der gesamten Bruttogrundfläche, höchstens 1.200 m² Bruttogrundfläche, nicht überschritten werden (zur Nichtigkeit des Ziels 1.0.8 LEPeV siehe Kap. II. 3.1.1.).

Eine Vereinbarkeit des Entwurfes des Bebauungsplanes XIV-184a mit den Zielen der Raumordnung kann durch Festsetzung einer entsprechenden Sortiments- und Flächenbegrenzung für den Baumarkt erreicht werden.

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 31.03.2003 bis 14.04.2003 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirkes Neukölln von Berlin statt. Es wurden zwei Plan-Entwurfsvarianten vorgestellt. Die Betreuung der Ausstellung und Information der Bürger erfolgte durch Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes.

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 17. Juni 2003 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 03.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange im Zeitraum eines Monats nach Posteingang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Es wurden insgesamt 37 Träger öffentlicher Belange sowie Fachämter des Bezirksamtes zur Stellungnahme aufgefordert.

25 Träger öffentlicher Belange und Fachämter des Bezirksamtes äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf.

Die Hinweise und Anregungen beziehen sich auf folgende Hauptsachthemen:

- verkehrliche Erschließung des B-Plan-Gebietes,
- Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes,
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes XIV-184a. An der Entwicklung des Geländes Gradestraße 100 / Riedelstraße 1 als Sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet wird festgehalten (siehe hierzu Auswertungsvermerk Stapl b7 vom 25.02.2004).

6. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-184a fand in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 07.05.2004 in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirkes Neukölln von Berlin statt.

Die Ausstellung wurde in dieser Zeit von insgesamt 4 Bürgern und Beteiligten besucht. 1 Bürger äußerte sich schriftlich zum Bebauungsplan.

3 Träger öffentlicher Belange äußerten sich schriftlich zum Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Auslegung.

Die Hinweise und Anregungen beziehen sich auf folgende Hauptsachthemen:

- Rechtliche Beurteilung des Bebauungsplanes,
- mögliche Umweltbeeinträchtigungen,
- bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte,
- verkehrliche Anbindung des Vorhabens.

Die vorgebrachten Hinweise im Rahmen der öffentlichen Auslegung führten zu einer Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a. Danach beinhaltet der Bebauungsplan ausschließlich die Fläche des Sonstigen Sondergebietes. Inhaltliche Änderungen wurden dadurch nicht vorgenommen. Lediglich bei den textlichen Festsetzungen wurden Ergänzungen vorgenommen, die aber nicht die Grundzüge der Planung berühren.

7. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 26. August 2004 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigte Geltungsbereichsänderung bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 27.08.2004 mitgeteilt, dass gegen die Verschiebung der Grenze zwischen den Bebauungsplänen XIV-184a und XIV-184b keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

8. Beschluss des Bezirksamtes zur Änderung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt Neukölln hat mit Beschluss vom 10.08.2004 die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-184a für eine Teilfläche des Grundstücks Gradestraße 100/ Riedelstraße 1 sowie für Abschnitte der Riedelstraße und der Gradestraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz beschlossen. Der Titel ändert sich hierdurch nicht.

Die bisherige Teilfläche des GE-Gebietes wird dem Bebauungsplan XIV-184b zugeordnet, der sich ebenfalls in Aufstellung befindet.

9. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB

Das Vereinfachte Verfahren fand in der Zeit vom 11.08.2004 bis zum 26.08.2004 statt. Die Betroffenen hatten die Möglichkeit, zu den Änderungen des Bebauungsplanes XIV-184a Stellung zu nehmen.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB (1998) sowie § 244 Abs. 2 BauGB führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes XIV-184a.

10. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 18.02.2005 erfolgte die Anzeige des Bebauungsplanes an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Nach Rücksendung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – nach Durchführung der Rechtskontrolle gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB – wurde auf Grund von Hinweisen die Begründung ergänzt und der Text der Rechtsverordnung aktualisiert. Beanstandungen wurden nicht erhoben.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB auf Grund der Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung (BauGB 1998) abgeschlossen.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524);

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

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-184a
- Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel
- Lageplan vom 21.07.2004

Berlin-Neukölln, den 28. April 2005

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung

Stefanie Vogelsang
Bezirksstadträtin

Wolfgang Borowski
Leiter des Amtes für Planen,
Bauordnung und Vermessung

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-184a

Die Rechtsbezüge sind nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie erscheinen nur in der Begründung zum Bebauungsplan, aber nicht in der Planzeichnung.

1. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes/ Fachmarktes „Bau- und Gartenmarkt“.
Zulässig ist auf insgesamt höchstens 15.000 m² Geschossfläche der Verkauf zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente, die mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ vereinbar sind.
Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 10 %, höchstens jedoch 1.200 m² der Geschossfläche (GF) angeboten werden.
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 6. August 2001“, ABl. v. 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. S. 209, 3213 und vom 10. Juni 2003, ABl. v. 25. Juli 2003, S. 3207).
Betriebsbezogene Wohnungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Zum Schutz vor Lärm müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen für soziale Zwecke sowie von Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_{w,res} nach DIN 4109) von 35 dB aufweisen. Zusätzlich müssen diese Räume entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
4. Die privaten Verkehrsflächen A und C sowie die Bahnanlage B sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001“, ABl. v. 20. September 2001, S. 4140 in der Fassung der Berichtigung vom 07. Januar 2002, ABl. S. 209, 3213 und vom 10. Juni 2003, ABl. v. 25. Juli 2003, S. 3207).

Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel

Zentrenrelevante Sortimente

50.40.3 (1)	Krafträder, Teile und Zubehör
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.13	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche
52.44.6	Holz-, Kork- und Korbwaren
52.45	Elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien. Aus dieser Unterklasse sind jedoch Sämereien sowie Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde nicht zentrenrelevant.
52.48.4	Feinmechanische, foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.48.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel. Aus dieser Unterklasse sind Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör nicht-zentrenrelevant.
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel. Aus dieser Unterklasse sind jedoch Büromöbel nicht-zentrenrelevant.
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren sowie aus der Unterklasse 51.15.4 Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Neubuden sowie die Unterklasse 51.53.7 Sanitärkeramik
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge
52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Sämereien. Aus dieser Unterklasse sind nur Sämereien sowie Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde nicht-zentrenrelevant.
52.48.7	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sport- und Campingartikel. Nur Sport- und Freizeitboote sowie Zubehör sind a.d. Unterklasse nicht-zentrenrelevant.
52.48.8	Brennstoffe sowie die Unterklasse 51.51.3 Mineralölerzeugnisse
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel. Nur Büromöbel sind nicht-zentrenrelevant.

Bezirksamt Neukölln von Berlin