

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b1 – 6144/XIV-60/I-08

Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-60

(„Mohriner Allee / Buckower Damm“)

für das Gelände

zwischen Mohriner Allee, Buckower Damm und Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn, das Grundstück Mohriner Allee 25 sowie Abschnitte der Mohriner Allee und des Buckower Dammes sowie der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.4.1	Baunutzungsplan und Bebauungsplan XIV-A	8
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	8
2.4.3	Veränderungssperre	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Altlastenverdachtsflächen	10
2.8	Denkmalschutz	10
3	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.5.1	Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin	13
3.5.2	Lärminderungsplan	14
3.5.3	Lärmaktionsplan 2013-2018	15
3.5.4	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017	15
3.5.5	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	15
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	15
3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln	15
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	16
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	17
3.8	Planfeststellungen	17
3.9	Baulasten	17
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17

II	UMWELTBERICHT	20
1	Einleitung	20
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	20
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
1.2.1	Fachgesetze	21
1.2.2	Fachpläne	25
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	27
2.1.1	Schutzgut Mensch	28
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
2.1.3	Schutzgut Boden	33
2.1.4	Schutzgut Wasser	34
2.1.5	Schutzgut Luft / Klima	35
2.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	36
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	36
2.2.1	Schutzgut Mensch	36
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	40
2.2.3	Schutzgut Boden	42
2.2.4	Schutzgut Wasser	43
2.2.5	Schutzgut Luft / Klima	44
2.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	44
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
2.2.8	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	45
2.2.9	Wechselwirkungen	45
2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
2.3.1	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch	46
2.3.2	Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen	47
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
3	Zusätzliche Angaben	48
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	49
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	49
4.3	Fazit	49

III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	50
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	50
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	51
3	Begründung der Festsetzungen	52
3.1	Art der baulichen Nutzung	52
3.2	Fläche für Versorgungsanlagen	63
3.3	Maß der baulichen Nutzung	63
3.3.1	Grundflächenzahl	63
3.3.2	Höhe baulicher Anlagen	64
3.3.3	Geschossflächenzahl	66
3.3.4	Baumassenzahl	66
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	66
3.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	66
3.4.2	Bauweise	66
3.5	Immissionsschutz	67
3.6	Verkehrsflächen	75
3.7	Grünfestsetzungen	75
3.7.1	Einfriedungen	77
3.8	Sonstige Festsetzungen	78
3.8.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	78
3.8.2	Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen	78
3.9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise	78
3.9.1	Nachrichtliche Übernahmen	78
3.10	Flächenbilanz	79
4	Abwägung von Stellungnahmen (nur Neuverfahren)	79
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	79
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	80
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	81
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	82
4.5	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	84
4.6	Öffentliche Auslegung	85
4.7	Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung	88
4.8	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	90
4.9	Erneute öffentliche Auslegung	90
4.10	Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung	91
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	91

IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	98
1	Auswirkungen auf die Umwelt	98
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	98
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung	98
V	VERFAHREN	101
1	Aufstellungsbeschluss	101
2	Altverfahren (nur ausgewählte Verfahrensschritte)	101
2.1	Öffentliche Auslegung	101
2.2	Eingeschränkte Beteiligung	101
2.3	Beurteilung des Vorliegens der Planreife	101
3	Neuverfahren	102
3.1	Mitteilung der Planungsabsicht	102
3.2	Änderungsbeschluss	102
3.3	Veränderungssperren XIV-60/18, XIV-60/19	102
3.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	103
3.5	Frühzeitige Behördenbeteiligung	103
3.6	Behördenbeteiligung	103
3.7	Veränderungssperre XIV-60/29	103
3.8	Erneute Behördenbeteiligung	104
3.9	Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens	104
3.10	Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung	104
3.11	Öffentliche Auslegung	104
3.12	Anzeige Planverfahren	105
3.13	Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung	105
3.14	Erneute öffentliche Auslegung	105
3.15	Erneute Anzeige Planverfahren	105
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	106
VII	ANHANG	107

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-60 im Jahr 1963 war der geplante Ausbau der Hauptverkehrsstraßen Mohriner Allee, Buckower Damm, Britzer Damm und die erforderliche Aufhebung der der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 1985 wurden die Planungsabsichten dahingehend erweitert, dass parallel zur Mohriner Allee und zum Buckower Damm Grünverbindungen zwischen dem Gelände der Bundesgartenschau (Britzer Garten) und dem Gutspark Britz sowie entlang der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn entwickelt werden sollten. Die bis dahin weitgehend un bebauten Gewerbeflächen sollten für arbeitsplatzschaffende Investitionen planungsrechtlich vorgehalten werden. Gegenstand des Bebauungsplans XIV-60 waren ursprünglich auch die Grundstücke Koppelweg 1 / Britzer Damm 206/210 / Mohriner Allee 2/4 mit dem Ziel der Entwicklung und Neuordnung als Allgemeines Wohngebiet.

Änderungsbeschlüsse zum Bebauungsplanentwurf XIV-60 erfolgten am 29.03.1965 (Bezirksamtsvorlage Nummer 59/65), 23.03.1982 (Bezirksamtsvorlage Nummer 89/82) und 18.01.1988 (Bezirksamtsvorlage Nummer 18/88). In seiner Sitzung am 09.08.2005 (Bezirksamtsvorlage Nummer 136/05) hat das Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich um die Grundstücke Koppelweg 1 / Britzer Damm 206/210 / Mohriner Allee 2/4 zu reduzieren. Ziel für den geänderten Geltungsbereich bleibt die Festsetzung von Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.

Die Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben bildet gegenwärtig, mit Ausnahme auf einer Teilfläche parallel zur Bahn, der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 sowie der Bebauungsplan XIV-A. Im Baunutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend als Beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Im Beschränkten Arbeitsgebiet sind gewerbliche Betriebe zulässig, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen. Damit sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zunächst allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe (insbesondere großflächige) sollen nach den Steuerungsgrundsätzen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3, den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan und den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die Festsetzungen des Baunutzungsplans für diesen Bereich stehen damit im Widerspruch zu den örtlich anzustrebenden städtebaulichen Zielen der genannten Planwerke und wären heute nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Auch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept schließt großflächige Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 aus.

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 4 und 11 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung, Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Damit ergibt sich ein Planungserfordernis gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch. Auch die Entstehung der aus städtebaulichen Gründen unerwünschten Agglomeration mehrerer kleinflächiger und eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie die Erweiterungsabsicht eines Betriebes begründet hier ein Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-60 befindet sich im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz. Es liegt

- am Buckower Damm, süd- / südöstlich der Autobahnanschlussstellen Gradestraße (BAB A 102), Britzer Damm und Buschkrugallee (BAB A 100; Entfernung jeweils circa 2,2 Kilometer) und südwestlich der Autobahnanschlussstelle Späthstraße (BAB A 113; circa 2,7 Kilometer),
- an der Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn mit verkehrlicher Anbindung der Gewerbe-/ Industriegebiete Teltowkanal (Tempelhof / Britz) und Kanalstraße (Rudow),
- nahe des Britzer Gartens mit Hauptzugang von der Mohriner Allee und Nebeneingang vom Massiner Weg (westlich des Plangebiets),
- circa 2,7 Kilometer nordwestlich des Stadtteilzentrums Johannisthaler Chaussee, circa 3,0 Kilometer westlich des Ortsteilzentrums Mariendorfer Damm, circa 4,0 km südlich des Ortsteilzentrums Hermannstraße und in circa 5,0 Kilometer Entfernung zum Hauptzentrum Karl-Marx-Straße in Neukölln.

Gebietsentwicklung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, die bereits seit 1900 in Betrieb ist, begrenzt. Die rund 27 Kilometer lange Strecke verlief ursprünglich von Mittenwalde Nord zum Bahnhof Hermannstraße. Der Bahnhof Britz, der sich im Nordwesten des Plangebiets befand, wurde zum Hauptbetriebshof ausgebaut. Im Jahr 1955 erfolgte die Einstellung des Personenverkehrs zwischen Hermannstraße und Rudow. Damit wurde der Bahnhof Britz nicht mehr gebraucht, das Bahnhofsgebäude wurde später abgerissen. Teilflächen der planfestgestellten Eisenbahnfläche wurden zwischenzeitlich entwidmet und teilweise durch das Land Berlin erworben.

Noch Mitte der 60er Jahre waren die Flächen im Geltungsbereich weitestgehend unbebaut. Südlich der Mohriner Allee befanden sich die Gewächshäuser einer Gärtnerei. Die Mohriner Allee (vormals Mariendorfer Allee) war für ihre zahlreichen Gärtnereibetriebe bekannt.

1968 wurde als erstes großes Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets das Umspannwerk, Buckower Damm 38, realisiert.

1985, im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau, wurden die Flächen im Plangebiet für die Unterbringung der erforderlichen Parkplätze genutzt. Als flankierende Maßnahmen zur Bundesgartenschau wurden ab 1983 die Randbereiche des Gewerbegebiets entlang der Mohriner Allee und dem Buckower Damm in einer Breite von 10 bis 25 m begrünt.

Im Rahmen eines Kunstwettbewerbs zur Bundesgartenschau entstand die Eselskulptur im Kreuzungsbereich Mohriner Allee / Buckower Damm (Künstler Eckhart Haisch). Einst befand sich an dieser Stelle die Gaststätte „Zum goldenen Esel“, die im Zusammenhang mit den notwendigen Verbreiterungen der Verkehrsflächen abgerissen werden musste.

In den nächsten Jahrzehnten erfolgte sukzessive eine Bebauung der übrigen Grundstücke.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der rund 9,7 Hektar große Geltungsbereich umfasst das Gewerbegebiet zwischen Mohriner Allee, Buckower Damm und Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, das Grundstück Mohriner Allee 25 sowie angrenzende Verkehrs- und Bahnflächen.

Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Straßen, die Platzfläche im Kreuzungsbereich Mohriner Allee / Buckower Damm sowie die Grundstücke Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7 und Mohriner Allee 25 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die Bahnflächen sowie die Flächen des ehemaligen Bahnhofs Britz (Mohriner Allee 23) sind im Eigentum der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn. Das Grundstück Buckower Damm 38 befindet sich im Eigentum eines Energieversorgungsunternehmens.

Die Grundstücke Mohriner Allee 21/21B sowie Buckower Damm 30/34 und 50 sind in Privateigentum oder durch Erbbaupachtverträge an Private vertraglich gebunden.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die am Buckower Damm gelegenen Grundstücke sind mit ein- bis dreigeschossigen Büro-, Einzelhandels-, Versorgungs- und sonstigen Gewerbegebäuden bebaut.

Auf dem Grundstück Buckower Damm 50 befinden sich, neben zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben, eine Tanzschule und eine Sportschule für Kampfsportarten. Ein weiterer Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb, ein Getränkemarkt, jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, sowie ein Kraftfahrzeug-Freihandel und Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb sind in der Mohriner Allee 21 bis 21B ansässig. Auf dem Grundstück Buckower Damm 34 existiert ein Lebensmittel-Großhandelsbetrieb.

Im Jahr 2014 wurde hinter dem alten Umspannwerk, Buckower Damm 38, eine neue, komplett ferngesteuerte Anlage in Betrieb genommen. Etwa 26.000 Haushalts- und Gewerbe-kunden werden von hier mit Strom versorgt.

Auf dem Grundstück Mohriner Allee 7 / Buckower Damm 20 befindet sich der Wirtschaftshof des Straßen- und Grünflächenamtes Neukölln. Auf dem Gelände befinden sich Werkstätten, Lagerflächen, eine Tankstelle für kommunale Fahrzeuge sowie eine Betriebsleiterwohnung im Gebäude Mohriner Allee 7.

In den Gebäuden, Buckower Damm 30, sind verschiedenste Dienstleistungs-, Handels- und Produktionsbetriebe untergebracht.

Das Grundstück Mohriner Allee 23 wird bis in Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks Buckower Damm 34 als Lager- und Abstellfläche durch verschiedene Firmen genutzt. Für die Betriebe liegen keine Genehmigungen vor.

Die ehemals gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Mohriner Allee 25 wurde abgeräumt, die Fläche ist durch Gehölzaufwuchs gekennzeichnet.

Die Freiflächen der Gewerbegrundstücke sind größtenteils versiegelt und dienen als Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen. Das Grundstück Mohriner Allee 23 sowie die ehemaligen Bahnflächen südlich des Grundstücks sind unversiegelt mit älterem Baumbestand, jedoch durch die Lagernutzung stark beeinträchtigt.

Vegetationsflächen befinden sich parallel zur Mohriner Allee, zum Buckower Damm und entlang der internen Grundstücksgrenzen. Das Gebäude Mohriner Allee 7 / Buckower Damm 20 wird durch einen begrünten Wall, der entlang des Buckower Damms in Richtung Süden ausläuft, von den nördlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen abgegrenzt.

Innerhalb des Plangebiets verläuft die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn.

Abschnitte der ausgebauten Hauptverkehrsstraßen Mohriner Allee, zwischen Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und Buckower Damm, und Buckower Damm, vor den Grundstücken Mohriner Allee 20/30, liegen vollständig im Plangebiet; weitere Teilflächen des Buckower Damms, der Mohriner Allee sowie der angrenzenden Straße Neumarkplan sind bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen sowie südöstlich an Wohngebiete (mehrgeschossige Zeilenbebauung der fünfziger Jahre, niedrige Einzelhausbebauung mit Hausgär-

ten, Seniorenwohnheime) sowie ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke). Östlich befinden sich ungedeckte Sportanlagen sowie vorwiegend gewerbliche Nutzungen. Weiter nördlich befindet sich mehrgeschossiger Wohnungsneubau (Alt-Britz, Ecke Buckower Damm; Britzer Damm, Ecke Koppelweg). Daran anschließend überwiegt die dörflich-gemischte Bebauung (Alt-Britz), teilweise mit gewerblicher Prägung (Britzer Damm).

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Baunutzungsplan und Bebauungsplan XIV-A

Baunutzungsplan

Nach dem Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, liegen

- das Gelände zwischen Mohriner Allee, Buckower Damm und Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, mit Ausnahme des Grundstücks Mohriner Allee 23, im Beschränkten Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Baumassenzahl 2,4), das Maß der baulichen Nutzung in Beschränkten Arbeitsgebieten bestimmt sich nach der Baumassenzahl;
- das Grundstück Mohriner Allee 25 im Allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe II/2 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,2, Geschossflächenzahl 0,4).

In der Baustufe II/3 gilt die geschlossene Bauweise.

Die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, einschließlich des Grundstücks Mohriner Allee 23 (ehemaliger Bahnhof Britz), ist als Bahnfläche dargestellt. Nach Entwidmung der Bahnflächen im Bereich des Grundstücks Mohriner Allee 23 richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Gemäß der Bauordnung für Berlin 1958 sind im Beschränkten Arbeitsgebiet folgende Nutzungen zulässig:

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

Bebauungsplan XIV-A

Mit dem Bebauungsplan XIV-A vom 28.10.1970 wurde auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 umgestellt. Dies betrifft unter anderem die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, die Ermittlung der Geschossfläche, der Baumasse, die Zulässigkeit von einzelnen baulichen Anlagen auf den nicht als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen und die Zulässigkeit von Stellplätzen in festgesetzten Baugebieten.

2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien in der Mohriner Allee vom 22.9.1899, im Buckower Damm vom 22.9.1899 und 12.5.1908, im Neumarkplan vom 8.6.1957 sowie innerhalb des Baugebiets vom 22.9.1899. Darüber hinaus befinden sich förmlich festgesetzte Freiflächengrenzen in der Mohriner Allee sowie angrenzend auf Teilflächen der Grundstücke Mohriner Allee 23 und 21/21B.

2.4.3 Veränderungssperre

Am 24.02.2015 wurde ein Bauantrag zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountbetriebes auf dem Grundstück Buckower Damm 50 und einer angrenzenden Teilfläche der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, die zu diesem Zweck bereits von der Eisenbahngesellschaft erworben wurde, eingereicht. Durch die geplante Erweiterung würde eine Gesamtverkaufsfläche von mindestens 1.004 Quadratmeter entstehen und der maßgebliche Schwellenwert zur Großflächigkeit von 800 Quadratmeter deutlich überschritten werden. Auf Grund der planungsrechtlichen Einstufung als großflächiger Einzelhandel widerspricht die beantragte Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-60 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Darüber hinaus stehen auch die weiteren Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Pflanzflächen dem Vorhaben entgegen.

Nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung vom 15.07.2015 (Drucksache Nummer 1334/XIX) wurde seitens des Bezirksamts mit Rechtsverordnung vom 20. Juli 2015 für das Grundstück Buckower Damm 50 die Veränderungssperre XIV-60/29 gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 342).

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 19.07.2017 (Drucksache Nummer 0251/XX) mit Rechtsverordnung vom 19.07.2017 verlängert. Die Verlängerung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt am 05.08.2017, Seite 410, bekannt gemacht.

Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 27.06.2018 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drucksache Nummer 0761/XX) und durch das Bezirksamt am 27.06.2018 als Rechtsverordnung erlassen. Die Verordnung wurde am 27.07.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 483, bekannt gemacht.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt in verkehrlich prädestinierter Lage zwischen dem Buckower Damm und der Mohriner Allee. Über den Straßenzug Buckower Damm / Britzer Damm besteht eine Verbindung zur Bundesautobahn A 100, die an der nördlichen Ortsteilgrenze zu Neukölln verläuft, wobei die Anschlussstellen 23 (Britzer Damm) und 24 (Buschkrugallee) im Ortsteil Britz liegen. Über den Straßenzug Gradestraße / Blaschkoallee / Späthstraße sind das Teilstück der A 102 und die A 113, jenseits des Teltowkanals, über die Neue Späthbrücke die Anschlussstelle 2 (Späthstraße) und über die Ernst-Keller-Brücke die Anschlussstelle 3 (Johannisthaler Chaussee) unmittelbar zu erreichen. Über den Buckower Damm besteht eine Verbindung mit dem südlichen Berliner Umland.

2.6 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Umspannwerk der Stromnetz Berlin GmbH, welches 1968 errichtet und 2014 durch einen auf dem gleichen Grundstück errichteten Neubau ersetzt wurde. Etwa 25.000 Haushalte und 1.400 Gewerbekunden können mit Strom versorgt werden. Im Plangebiet befinden sich neben den erforderlichen Kabelanlagen im öffentlichen Straßenland drei Netzstationen (Mohriner Allee 21, Buckower Damm 20 und 38) sowie zwei Übergabestationen (Buckower Damm 34 und 50).

In der Mohriner Allee, im Buckower Damm sowie der Straße Neumarkplan befinden sich Wasserversorgungs- und Entsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. In der Mohriner Allee sowie im Buckower Damm liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwei Abwasserdruckleitungen DN 600 und DN 1000. Die vorhandenen Leitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die vorhandenen Regenwasserkanäle dienen vorrangig der Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze. Mit

Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

In der Mohriner Allee und dem Buckower Damm sowie auf der Platzfläche im Kreuzungsbe-
reich Mohriner Allee / Buckower Damm liegen außerdem Niederdruck-Gasleitungen DN 300.

2.7 Altlastenverdachtsflächen

Siehe hierzu Kapitel II 2.1.3.1 im Umweltbericht.

2.8 Denkmalschutz

Die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereichs (Mohriner Allee 21, 21B teilweise, Mohriner Allee 7 / Buckower Damm 20 teilweise, Abschnitte der Mohriner Allee und des Buckower Damms), in etwa bis zur südlichen Gebäudekante des bezirklichen Wirtschaftsgebäudes, sind Teil eines archäologischen Verdachtsgebiets mit Funden. Es gehört zum ehemaligen mittelalterlichen Dorf Britz.

Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der Fachabteilung der archäologischen Bodendenkmalpflege im Landesdenkmalamt abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden. Beim Auftreten zufälliger Bodenfunde gilt die Auskunfts- und Meldepflicht nach § 3 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin. Dem Eigentümer beziehungsweise Verfügungsberechtigten obliegt die Schutz-, Erhaltens- sowie die Dokumentationspflicht von Denkmälern auf seinem Grundstück nach den §§ 8 und 11 Absatz 4.

Nach §§ 3, 10, 11, 12 Denkmalschutzgesetz Berlin bedarf jegliche Maßnahme, die diese Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalfachbehörden, im konkreten Falle durch die Bodendenkmalpflege im Landesdenkmalamt Berlin. Das heißt alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale und Denkmalbereiche. In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal 09060068, Britzer Damm 207, ein Wohnhaus aus dem Jahr 1846.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Mit der vorgelegten Planung wird dem Grundsatz aus § 5 Absatz 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007, Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 629) - Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung - entsprochen. In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird der Geltungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist hier nicht begrenzt.

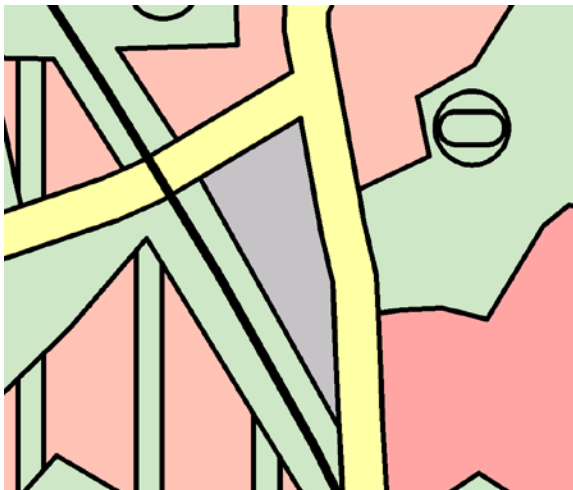
Das Ziel der Raumordnung Z 1.2 Flächennutzungsplan Berlin - Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen - wird beachtet.

Gemäß den Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, GL 8.2, vom 06.10.2008 und GL 5.21 vom 04.06.2009 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Gemäß dem Grundsatz 4.8 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in Städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte 2 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg angesiedelt werden. Außerhalb der Städtischen Kernbereiche ist die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt (Grundsatz 4.8 Absatz 5 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg). Großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die außerhalb der Städtischen Kernbereiche liegen, dürfen auf höchstens 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente anbieten (Grundsatz 4.9 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 11.12.2018 (Amtsblatt für Berlin 2019, Seite 8), stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche, Grünfläche, übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Mohriner Allee, Buckower Damm) und Kleinbahn (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn) dar.



Ausschnitt FNP Berlin, o. M.

Gemäß dem Grundsatz 8 zur Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan sind aus gewerblichen Bauflächen 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 Hektar - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

Zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans XIV-60 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans siehe Kapitel III 2.

3.3 Landschaftsprogramm

Die Aussagen des Landschafts- / Artenschutzprogramms Berlin sind dem Umweltbericht zu entnehmen, siehe Kapitel II 1.2.2.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie sind Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr, der am 29.03.2011 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, sind die Straßenzüge Britzer Damm / Buckower Damm und Mohriner Allee als übergeordnete Straßenverbindungen, Stufe II, und der Straßenzug Gutschmidtstraße / Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung, Stufe III, dargestellt. Das Zielkonzept für das Jahr 2025 sieht eine Beibehaltung dieser Verkehrsfunktionen vor (letzter Stand der Karten zum übergeordneten Straßennetz 2016).

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe

Der Senat von Berlin hat am 25.01.2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Vorteilslage im Bundesautobahn-Korridor (Karte: Modell der räumlichen Entwicklung des gewerblichen Bereichs). Im Konzeptplan des Stadtentwicklungsplans ist der Gewerbestandort als gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Im Hinblick auf das Bodenpreisgefüge und die Charakteristik der Gebiete sind Einzelhandel und Vergnügungsstätten auf gewerblichen Bauflächen weitestgehend auszuschließen. Die Flächen sind vorrangig für gewerbeflächenaffine Nutzungen zu sichern. Dieser Ausschluss erzeugt zugleich positive Effekte im Sinne der Sicherung der Zentrenstruktur des Stadtentwicklungsplans Zentren.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Am 12.04.2011 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) beschlossen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtischen Zentren bis zur Ebene der Ortsteilzentren möglich (Steuerungsgrundsatz 1).

Gemäß dem Steuerungsgrundsatz 2 sind auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (außer gegebenenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente) unabhängig von der Größe mit den Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche Berlins zu lenken. Durch Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten oder gar in Gewerbegebieten können sich Gefährdungen für bestehende Zentren und Nahversorgungsstandorte ergeben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung erforderlich sind und keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind (Steuerungsgrundsatz 3).

Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden, reparierenden und verarbeitenden Gewerbes sind auch in Gewerbe- und Industriegebieten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von maximal 800 Quadratmeter nicht überschreiten (Steuerungsgrundsatz 5).

Die Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans sind durch eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Dazu gehören unter anderem die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren und der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (Leitlinie 8).

Die Steuerungsgrundsätze können durch örtliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden, die sich auf die Problemlage in den Bezirken beziehen (siehe hierzu Kapitel I 3.6.1).

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 aus dem Jahr 2011 wird derzeit aktualisiert; dessen grundsätzliche Zielrichtungen mit Bedeutung für die vorliegende Planung bleiben jedoch unverändert.

Stadtentwicklungsplan Klima und Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima, der am 31.05.2011 durch den Senat von Berlin beschlossen wurde, liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen.

In der Analysekarte 04 Grün- und Freiflächen sind die Grünflächen parallel zur Mohriner Allee potentiell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer. Sie besitzen eine mittel bis sehr hohe stadtklimatische Bedeutung. Laut Karte 06 Maßnahmenplan Bioklima sollten die Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden. Prioritärer Handlungsbedarf besteht nach Aussage des Aktionsplans (Karte 12) bei den Grün- und Freiflächen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 enthält konkrete Hinweise, welche Maßnahmen in welcher Umgebung am sinnvollsten sind. Die Großflächigkeit und die relativ geringen Gebäudehöhen der Gewerbegebiete schaffen erhebliche Potenziale für eine Qualifizierung. Um in Hitzeperioden bioklimatische Belastungssituationen zu vermeiden, sollten Parkplätze, Gebäude, Aufenthalts- und Lagerflächen möglichst verschattet werden. An Fassaden lässt sich auch im Bestand leicht die Rückstrahlung erhöhen. Auf Verkehrs- und Lagerflächen sollte bei Umbaumaßnahmen heller Asphalt mit hellen Splittbeigaben oder noch besser Ortbeton zum Einsatz kommen. Die Dächer niedriger Bauten (bis 10 Meter) zu begrünen, ist besonders wirkungsvoll. Die Wirkung reicht 30 bis 50 Meter weit. Unbelastetes Regenwasser (zum Beispiel von Gebäuden) sollte möglichst versickert werden.

Weitere Stadtentwicklungspläne

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

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin

Am 23.06.2014 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (Ausführungsvorschriften Einzelhandel) erlassen. Die Ausführungsvorschriften enthalten Vorgaben zur Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie zur Beurteilung von Einzelvorhaben. Sie sollen als Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung, Erweiterung und Umnutzung dienen und berücksichtigen die hierzu ergangene Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und landesplanerische Aspekte, insbesondere auf die Erhaltung und Entwicklung der städtischen Zentren (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch) sowie die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 a Baugesetzbuch) ausgerichtet.

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

In den Ausführungsvorschriften Einzelhandel heißt es zum Thema Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels in festgesetzten Baugebieten (Kapitel 3.9.2):

„(2) In weiteren Baugebieten, insbesondere Mischgebieten und Gewerbegebieten, kann Einzelhandel aufgrund des § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung generell ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Maßgebliche Gründe können der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung sowie die Freihaltung von Flächen für das produzierende Gewerbe sein. Sofern eine Einzelhandelssteuerung ausschließlich dem Ziel dienen soll, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ist ein Ausschluss des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in der Regel nicht erforderlich. Es genügt in solchen Fällen, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen beziehungsweise nur ausnahmsweise zuzulassen (gestützt auf § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung). Die Ausschlussfestsetzungen nach § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung müssen das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Steuerungsbelangen der Zentrumsicherung und -stärkung einerseits und den privaten Interessen der Grundstücksnutzung andererseits sein. Auch sollten im Einzelfall sinnvolle und dem Ziel der Zentrumsicherung und -stärkung nicht widersprechende Ausnahmemöglichkeiten zugunsten von Werkverkaufsläden (Annexhandel), integrierten Nahversorgern, Tankstellenshops, Kiosken und gegebenenfalls anderen kleinen Läden abgewogen werden.“

Auch die zu erwartende Entstehung einer aus städtebaulichen Gründen unerwünschten Agglomeration mehrerer – auch kleinflächiger – Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie eine Erweiterungsabsicht einer solchen Agglomeration kann das Planerfordernis nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch begründen (Ausführungsvorschriften, Ziffer 3.8 Absatz 3).

Ob ein Sortiment als zentrenrelevant einzustufen ist, richtet sich in Berlin nach der Sortimentsliste (Ausführungsvorschriften, Anhang I).

3.5.2 Lärminderungsplan

Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebiets zu erfassen und vermindern zu können. Der Lärminderungsplan soll hierbei konkrete, umsetzbare Maßnahmen aufzeigen.

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel (A) nachts und 65 Dezibel (A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

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

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

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

3.5.3 Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018, der am 06.01.2015 durch den Berliner Senat beschlossen wurde, enthält für die den Geltungsbereich tangierenden Verkehrsstrassen keine Maßnahmen.

3.5.4 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Senat hat den Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftreten, musste der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 fortgeschrieben werden. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Für die das Plangebiet begrenzenden Straßen Mohriner Allee und Buckower Damm wurden keine verkehrsbedingten Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2015 und 2020 ermittelt.

3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das seit 28.08.2014 geltende „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist hier nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan XIV-60 nicht die Schaffung von Wohnungsbau zum Ziel hat.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 20.04.2010 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch beschlossen (Junker und Kruse; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Berlin-Neukölln; Dortmund, April 2009). Am 13.07.2016 wurde das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln, Fortschreibung April 2016 (Junker und Kruse; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin; Dortmund, April 2016) beschlossen (Amtsblatt für Berlin, Seite 3791).

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, eine fundierte Abwägungsgrundlage für stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen im Rahmen der Ansiedlung, Verlagerung oder Veränderung von Einzelhandelsbetrieben zu schaffen. Die zentralen Versorgungsbereiche (festgelegt im Konzept von 2009) sollen entsprechend ihrer Versorgungsaufgabe gesichert und gestärkt, eine flächendeckende und wohnungsnah Grundversorgung gewährleistet und der großflächige Einzelhandel zentrenverträglich entwickelt werden. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel sowie veränderter Rahmenbedingungen, unter anderem aufgrund der Rechtsprechung zu Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche sowie auch der Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Zentren mit dem Fachmarktkonzept ergab sich ein Bedarf zur Überprüfung und Aktualisierung der bestehenden Ziele und Grundsätze aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

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

Gemäß dem Grundsatz 2 zur Standortfindung des Einzelhandels und Entwicklung der Zentren im Bezirk Neukölln sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentrum) angesiedelt werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterhalb 800 Quadratmeter Verkaufsfläche auch außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche angesiedelt werden, jedoch nicht innerhalb von Gewerbe- / Industriegebieten.

Gemäß dem Grundsatz 5 sind Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches dürfen maximal bis zu 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (Grundsatz 6).

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in Gewerbe- und / oder Industriegebieten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist. Verkaufsfläche und Umsatz müssen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein (Grundsatz 8 „Handwerkerprivileg“).

Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen (Grundsatz 9).

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Westlich grenzen die festgesetzten Bebauungspläne XIV-47a (festgesetzt 30.08.1983) und XIV-12 (festgesetzt 08.06.1957) an den Geltungsbereich, südöstlich befinden sich die Geltungsbereiche der festgesetzten Bebauungspläne XIV-7/5 (festgesetzt 06.07.1965), XIV-7/14 (festgesetzt 22.03.1975) und XIV-137a (festgesetzt 18.09.1990).

Der Bebauungsplan XIV-47a zwischen Mohriner Allee und Massiner Weg war zur Sicherung von Teilflächen für die Bundesgartenschau, aber auch im Hinblick auf eine Nachnutzung des Bundesgartenschaugeländes als Freizeit- und Erholungspark notwendig. Er beinhaltet im Wesentlichen einen Eingangsbereich, einschließlich der Flächen um den Roetepfuhl.

Der Bebauungsplan XIV-12 diente der planungsrechtlichen Sicherung der bereits realisierten Zeilenbebauung um die Straße Neumarkplan.

Mit den Bebauungsplänen XIV-7/5 und XIV-7/14 wurden die Standorte der Altersheime nordöstlich und südöstlich des Kreuzungsbereichs Buckower Damm / Gutschmidtstraße sowie eine Fläche für Läden gesichert.

Der Bebauungsplan XIV-137a sichert die Flächen für den erfolgten Ausbau des Buckower Damms, die Flächen der evangelischen Kirche im Kreuzungsbereich Buckower Damm /

Schlosserweg sowie Teile der gewerblichen Bauflächen zwischen Buckower Damm und Hühnerweg.

Zu den Festsetzungen im Baunutzungsplan und des Bebauungsplans XIV-A siehe Kapitel I 2.4.1.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Nordwestlich grenzen der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-71a, nordöstlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-266 an.

Der Bebauungsplan XIV-71a soll die Flächen zwischen Mohriner Allee 26/36 und Koppelweg 31/37 als Gewerbegebiet sichern. Aktuell wird eine Planinhaltsänderung in Verbindung mit der vorrangigen Entwicklung eines Wohngebietes geprüft.

Der Bebauungsplan XIV-266 soll angrenzend zur Straße Alt-Britz die Entwicklung eines Wohngebiets ermöglichen.

3.8 Planfeststellungen

Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn

Innerhalb des Plangebiets befinden sich planfestgestellte Flächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, die nachrichtlich in den Bebauungsplan XIV-60 übernommen werden.

3.9 Baulasten

Über das Grundstück Mohriner Allee 21, 21B wurde eine Baulast zur Sicherung der Erschließung zugunsten des Grundstücks Mohriner Allee 21A eingetragen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die ausreichende Flächenbereitstellung für Gewerbe und Industrie in Berlin wird als eine notwendige Voraussetzung für arbeitsschaffende Investitionen gesehen. Unter diesem Aspekt sollen ausgewiesene Gewerbe- und Industrieflächen ihrem Umfang nach erhalten bleiben.

Vor einer gewerblichen Inanspruchnahme wurde der Großteil der Flächen aber zunächst für Nutzungen im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau 1985 benötigt. Da der Hauptbesucherstrom aus dem Norden über den Britzer Damm kam, wurde das Gelände als Eingangs- und Ausgangsbereich für die Besucher hergerichtet. Die Flächen wurden für die Dauer der Bundesgartenschau als Parkplatz genutzt. Im Rahmen weiterer flankierender Maßnahmen zur Bundesgartenschau wurden die Randbereiche des damals zukünftigen Gewerbegebiets parallel zur Mohriner Allee und zum Buckower Damm in einer Breite von 10 bis 25 Meter begrünt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1965 – Arbeitsplan 1986 sah parallel zur Mohriner Allee, auf den Grundstücken Mohriner Allee 23 und 25 sowie entlang des Buckower Damms Grünverbindungen vor, welche durch Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-60 gesichert werden sollten. Über die Flächen des ehemaligen Bahnhofs Britz (Mohriner Allee 23) und dem Grundstück Buckower Damm 50 war eine öffentliche Wegeverbindung vorgesehen. Nach Entwidmung der Bahnflächen wurden die Grundstücke Mohriner Allee 23 und 25 mit dem Ziel der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen durch das Land Berlin erworben.

Zur Pflege des Erholungsparks Britz und vor dem Hintergrund des vergrößerten Maschinenparks wurden Folgeeinrichtungen wie die Neuanlage eines Wirtschaftshofes im Bezirk Neu-

köln erforderlich. Erste Überlegungen zur Errichtung eines Wirtschaftshofes wurden bereits im Frühjahr 1976 angestellt. Nachdem der Bau eines gemeinsamen Wirtschaftshofes für die Bezirke Neukölln und Tempelhof an der Standortfrage gescheitert war, wurde entschieden, eine Teilfläche im Gewerbegebiet zur Verfügung zu stellen. Der Wirtschaftshof mit seinen Baulichkeiten sollte landschaftsgestalterisch in die geplante Begrünung an der Kreuzung Mohriner Allee / Buckower Damm eingebunden werden. Zur Bebauung des Grundstücks wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt.

Für die Gebäude des Werkhofs (Mohriner Allee 7 / Buckower Damm 20) wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans XIV-60 eine Genehmigung gemäß § 33 Absatz 1 Baugesetzbuch („Planreife“) erteilt. Die diesbezügliche Zustimmung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, III B, erfolgte mit der Stellungnahme vom 07.10.1988.

Anlass für eine Überprüfung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs XIV-60 war die Entwidmung weiterer Teilflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn (ehemaliger Bahnhof Britz, südlich des Grundstücks Mohriner Allee 23) im Jahr 2001 sowie das Interesse der Bahngesellschaft am Rückerwerb ehemals bahneigener Flächen (Mohriner Allee 23). Neben den Grundstücken Mohriner Allee 21 (seinerzeit Brachfläche) und Buckower Damm 34 (Eigentümerwechsel stand bevor) stellten die entwidmeten Teilflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn ein wichtiges Entwicklungspotenzial zur Arrondierung der Gewerbegrundstücke dar. Auf die Schaffung einer übergeordneten öffentlich zugänglichen Grünverbindung östlich der Bahn wurde im Weiteren zugunsten einer gewerblichen Entwicklung verzichtet (siehe hierzu Kapitel III 2). Alternativ sollte das seinerzeit noch gewerblich genutzte Grundstück Mohriner Allee 25, westlich der Bahntrasse, planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2008 wurde deutlich, dass die geplanten Festsetzungen die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten möglicherweise zu sehr einschränken könnten. Der geplante Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für sportliche Zwecke wurde daher so geändert, dass diese Nutzungen auf der Grundlage eines grundstücksbezogenen Gesamtkonzepts ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern sie sowohl flächenmäßig als auch in ihren Auswirkungen von untergeordneter Bedeutung sind. Da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ohnehin zu den gemäß § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gehören, bedarf es für diese Nutzungsarten nunmehr keiner ergänzenden textlichen Festsetzung. Regelungsbedarf besteht noch für die Anlagen für sportliche Zwecke.

Ungefähr seit 2007 zeichnet sich ein verstärktes Interesse an der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) und / oder der Erweiterung bestehender Handelseinrichtungen sowie nach Standorten für Vergnügungsstätten ab. In der Vergangenheit mussten diesbezüglich bereits drei Veränderungssperren erlassen werden. Bei Umsetzung der beantragten Nutzungen hätte die Gefahr einer allmählichen städtebaulichen Umstrukturierung des Gebiets von einem Gewerbebestandort hin zu einem Einzelhandel- / Vergnügungsstätten-Standort bestanden.

Seit 2010 liegt für den Bezirk Neukölln ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit verbindlichen Aussagen zur räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vor (Amtsblatt Berlin, Seite 1051), welches im Jahr 2016 aktualisiert wurde (Amtsblatt für Berlin, Seite 3791). Ziel des Konzeptes ist es, einer weitergehenden Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche und einem weiteren Bedeutungsverlust des Hauptzentrums als Einzelhandelsstandort entgegen zu wirken. Entsprechend der Grundsätze des Zentren- und Einzelhandelskonzepts sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentrum) zugelassen werden; außerhalb der Zentren können diese unter bestimmten Voraussetzungen bis zu einer Größenordnung von 800 Quadratmeter auch an solitären Standorten zugelassen werden.

Daraus ergibt sich ein weitergehendes Handlungserfordernis zur Sicherung der Gewerbeflächen im Plangebiet für sonstige Gewerbebetriebe und die Notwendigkeit, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet durch eine bestandsbezogene Beschränkung der Verkaufsflächen einzugrenzen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-60 wurden, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Nachfragen, im Verfahren entsprechend konkretisiert.

Im Zuge des 1. Anzeigeverfahrens wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, unter anderem beanstandet (Schreiben vom 02.02.2018, siehe Kapitel III 4.7), dass, unabhängig von den Aussagen des Bahnbetreibers zum aktuellen Betriebszustand sowie den aktuellen und vorhersehbaren Umständen der Nutzung, bei der Auseinandersetzung mit den möglichen Schallemissionen, nicht nur auf die aktuelle Frequentierung abgestellt werden kann, sondern auf die gemäß Planfeststellung rechtlich mögliche.

Die Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn diente ursprünglich dem Personen- und Güterverkehr. Für die prognostische Betrachtung des Personenverkehrs wurde durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV E, empfohlen, die Anzahl der Fahrten aus den 1930er Jahren in Ansatz zu bringen. Damals wurde das höchste Fahrgastaufkommen auf der Strecke verzeichnet. Grundlage für die erneuten Berechnungen¹ bildete daher der Fahrplan aus dem Jahr 1931 mit 10 Zügen pro Tag, davon zwei Fahrten nach 22:00 Uhr. Zwischen den Personenfahrten wurden zusätzlich 4 Güterzüge am Tag zwischen 6:00 und 20:00 Uhr angenommen. Die Annahme berücksichtigt, dass heute nur noch der Streckenabschnitt von Hermannstraße bis Rudow Stadtgrenze vorhanden ist, der Streckenabschnitt südlich der Gradenstraße eingleisig ist und die Streckengeschwindigkeit maximal 30 Kilometer / Stunde betragen darf. Damit sind vor dem Hintergrund des Personenverkehrs die Kapazitäten der Befahrbarkeit für den Güterverkehr begrenzt. Hinzu kommt, dass das Tanklager Rudow der einzig verbliebene Kunde südlich des Bahnübergangs Koppelweg ist und Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben parallel zur Trasse realistisch nicht zur Verfügung stehen. Die Annahmen gewährleisteten eine Vollausslastung der Trasse zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Dieser Ansatz stellt einen plausiblen Mittelweg zwischen dem nach der Betriebserlaubnis planungsrechtlich uneingeschränkt möglichen Verkehrsaufkommen und dem sehr geringen Verkehrsaufkommen in der Realität (1,5 Züge pro Tag) dar. Diesem Ansatz wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 17, mit Schreiben vom 12.06.2018 zugestimmt.

¹ Eine Neuberechnung der Lärmemissionen von der Bahntrasse erfolgte durch das Büro Hoffmann-Leichter für den Bebauungsplans XIV-155a „Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm“, dessen Geltungsbereich ebenfalls an die Bahntrasse grenzt. Die Ergebnisse der Berechnungen lassen sich, aufgrund identischer Rahmenbedingungen (Streckenverlauf, Anzahl Gleise, zulässige Geschwindigkeit, Untergrund) auch auf den Bebauungsplan XIV-60 anwenden.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Britz im Bezirk Neukölln, westlich der Hauptverkehrsstraße des Buckower Dammes, und ist größtenteils von Wohnbebauung umgeben.

Das Ziel des Bebauungsplans XIV-60 ist die Festsetzung von Gewerbegebieten, von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie von Straßenverkehrsflächen. Die vorhandene Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn wird nachrichtlich als planfestgestellte Bahnanlage übernommen.

Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke sollen planungsrechtlich vorwiegend als Gewerbegebiet gesichert werden. Das bestehende Planungsrecht für diese Grundstücke ist der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21.11.1958. Danach ist das Plangebiet als Beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe II/3 (2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Baumassenzahl 2,4) ausgewiesen, was im Wesentlichen einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung entspricht. Davon ausgenommen ist die bereits entwidmete Bahnfläche parallel zur Bahntrasse. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch. Die Berechnung erfolgt des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Baunutzungsverordnung von 1968.

Wohnnutzung ist im Plangebiet, mit Ausnahme einer Betriebswohnung auf dem Gelände des bezirklichen Werkhofs, nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets ist derzeit eine weitgehende Versiegelung durch Stellplätze und Erschließungsflächen möglich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 und die damit verbundene Umstellung auf die Baunutzungsverordnung erfolgt eine Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen (§ 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung). Darüber hinaus erfolgt eine Einschränkung der Versiegelungsmöglichkeit durch die Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb der Gewerbegebiete. Mögliche Eingriffe durch die Umwidmung und Einbeziehung ehemaliger Bahnflächen in das Gewerbegebiet sowie durch die Festsetzung einer höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke (maximal 3 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl 0,8 bis 1,0) werden hierdurch weitgehend vermieden beziehungsweise ausgeglichen.

Darstellung der Festsetzungen

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung,
- Maß der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (II / III, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8 / 1,0),
- Bauweise: abweichende Bauweise,
- Bauflächenausweisung mittels Baugrenzen,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ entlang der Straße Neumarkplan,
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für die Mohriner Allee, den Buckower Damm und die Straße Neumarkplan; Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine Teilfläche südlich des Kreuzungsbereichs Mohriner Allee / Buckower Damm,

- Flächen zum Erhalt der Bepflanzung / zum Anpflanzen entlang der Verkehrsflächen sowie der Bahnanlage.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057) (zur geltenden Rechtsvorschrift siehe Kapitel VI)

Gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Für das Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch aufgeführt. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a Baugesetzbuch).

Nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Werden die Erhaltungsziele oder Schutzziele des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ihren maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit von derartigen Eingriffen anzuwenden (§ 1a Absatz 4 Baugesetzbuch).

⇒ Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft und in die Schutzgüter nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs abgeprüft. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3434)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz). Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nach der Legaldefinition in § 14 Absatz 1 „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Die Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach den Grundsätzen des § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch.

Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist in § 39 Bundesnaturschutzgesetz, der besondere Artenschutz aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien in § 44 Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit durch die Festsetzungen die Belange des Artenschutzes betroffen sind.

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 140)

Das Naturschutzgesetz Berlin trifft zusätzliche Regelungen zum Allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft (Kapitel 3) und zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Kapitel 4), die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

- ⇒ Im Rahmen dieses Verfahrens wurde geprüft, inwieweit durch die Festsetzungen die Belange des Arten- und Biotopschutzes betroffen sind. Für die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgte dies durch ein Faunistisches Gutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Umweltbericht integriert. Der Bebauungsplan gibt Hinweise zur Vermeidung oder Abwendung der genannten Verbotstatbestände.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3465)

Ziel dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24.06.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20.05.2011 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 209)

Das Bln BodSchG ergänzt das BBodSchG und schafft die Voraussetzungen zur Ausführung im Land Berlin durch Regelungen zu Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssystemen.

- ⇒ Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen zukünftig verhindert werden. Die bislang unversiegelten Randbereiche um die Gewerbeflächen sollen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten werden. Zudem soll die Festsetzung einer dauerhaften Grünfläche erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Altlastenuntersuchung für das Grundstück Mohriner Allee 25 durchgeführt und zu ergreifende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Herrichtung der öffentlichen Grünfläche abgeklärt.

Insgesamt bewirkt die Planung keine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die Belange des Bodenschutzes finden somit Berücksichtigung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 2771)

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 02.02.2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 160)

Im Berliner Wassergesetz sind Regelungen zur Bewirtschaftung der Gewässer (einschließlich des Grundwassers), insbesondere ihre nachhaltige Entwicklung und sparsame Verwendung, enthalten. Für die Bauleitplanung sind insbesondere § 29d und e Berliner Wasserge-

setz (Abwasserbeseitigung) sowie § 36a Berliner Wassergesetz (Niederschlagswasserbewirtschaftung) von Bedeutung (§ 1 Wasserhaushaltsgesetz / § 2 Berliner Wassergesetz).

⇒ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verbleiben nicht überbaubare Grundstücksflächen, die für die Niederschlagsversickerung genutzt werden können. Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen weiter durch die Festsetzung von vegetationsgeprägten Grünflächen Rechnung.

Bei ordnungsgemäßem Betrieb der gewerblichen Anlagen sind keine Verschmutzungen des Grundwassers zu erwarten.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 2771)

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Absatz 1).

Für die Bauleitplanung legt § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete – insbesondere auf Wohnbebauung – so weit wie möglich vermieden werden sollen (sog. „Trennungsgrundsatz“).

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-60 sind zusätzlich zu den Vorgaben des BImSchG folgende Regelungen relevant:

- **DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau**, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung
Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung / Bauleitplanung.
- **Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm)** vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nummer 26/1998 Seite 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Bundesanzeiger AT 08.06.2017 B5)
Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm weist Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden aus. Sie hat Bedeutung für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen.
- **DIN 45691 Geräuschkontingentierung**, Ausgabe Dezember 2016
Die DIN beschreibt das Verfahren der Geräuschkontingentierung.

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 05.12.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 735), berichtigt am 13.01.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 42), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 03.02.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 38)

Das Gesetz gilt für die Errichtung, den Betrieb, die Änderung, die Stilllegung und die Beseitigung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

⇒ Dem Schutzanspruch des benachbarten Wohngebiets soll dahingehend entsprochen werden, dass für die Teilflächen Emissionskontingente festgesetzt werden.

Um gesunde Arbeits- (und Wohn-)verhältnisse angrenzend an die Hauptverkehrsstraßen sicher zu stellen, werden Regelungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile getroffen.

Durch die Festsetzungen sollen insbesondere auch stark verkehrsanziehende Nutzungen, wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen werden.

Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Oktober 2017 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 548)

Zweck des Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzziele für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung.

- ⇒ Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Belangen des Energiewendegesetzes entgegenstehen. Die großen Hallendächer sind für die Anordnung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie prädestiniert.

Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18.12.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 Zweite Änderungsverordnung vom 09. Januar 2018 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)

Mit der Verordnung werden die Prüfung von Nachweisen nach Energieeinsparverordnung und die Überwachung der Ausführung geregelt.

- ⇒ Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Belangen des Berliner Energie-spargesetzes und der Energieeinsparverordnung entgegenstehen. Die großen Hallendächer sind für die Anordnung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie prädestiniert.

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11.01.1982 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.02.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26, 55)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. Die Baumschutzverordnung schützt alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 Zentimeter, gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden. Für solche Bäume werden bei Fällung Ersatzpflanzungen (nach Anlage 1 und 2 der Baumschutzverordnung) oder eine Ausgleichsabgabe fällig. Gemäß § 4 Baumschutzverordnung ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

- ⇒ Mögliche Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand könnten gegebenenfalls durch Neupflanzungen innerhalb der Pflanzflächen sowie auf den sonstigen unversiegelten Grundstücksflächen ausgeglichen werden.

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24.04.1995, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.02.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26, 55)

Denkmale sind nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

- ⇒ Im Bebauungsplan wird auf die Belange der Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege hingewiesen.

1.2.2 Fachpläne

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt Seite 31), zuletzt geändert am 11.12.2018 (Amtsblatt Seite 8), stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Grünfläche, übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Mohriner Allee, Buckower Damm) und Kleinbahn (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 sind in Zusammenhang mit der angestrebten Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Pflanzbindung angrenzend zur Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn-Trasse sowie der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage für das Grundstück Mohriner Allee 25 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

⇒ Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen werden.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar.

Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Teilpläne Naturhaushalt / Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich für den Geltungsbereich folgende relevante Forderungen entnehmen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

Die Flächen sind als Siedlungsgebiet dargestellt, in welchem

- der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung) zu erhöhen ist,
- Straßenbaumbestände und klimawirksame Grün- und Freiflächen zu erhalten und zu vernetzen sind,
- die bioklimatische Situation und Durchlüftung zu verbessern und
- die Rückstrahlung zu erhöhen ist (Albedo).

Biotop / Artenschutz

Die Flächen sind dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet, in welchem

- gebietstypische Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturelemente zu erhalten und die Versiegelung bei Verdichtung zu begrenzen sind.

Landschaftsbild

Die Flächen sind Teil des siedlungsgeprägten Raumes und dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet, in welchem

- ein hoher Grünanteil im Übergangsbereich zum Landschaftsraum zu erhalten ist,
- prägende Straßenbaumbestände und unbefestigte Straßenrandstreifen zu erhalten und zu entwickeln sind.

Erholung und Freiraumnutzung

Die Flächen sind als sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren dargestellt, in welchen

- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzusehen,
- Dächer und Fassaden zu begrünen und
- Freiflächen und Erholungspotenziale zu erschließen sind.

Parallel zur Bahntrasse, Mohriner Allee und Buckower Damm teilweise sind Grünzüge anzulegen, aufzuwerten beziehungsweise die Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen zu mindern.

Das Plangebiet wird durch die Darstellungen des Landschaftsprogramms in Hinblick auf die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie durch die Darstellung und Signatur „Flora-Fauna-Habitat-Gebiet“ und „Naturpark“ nicht berührt.

⇒ Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die linearen Grünstrukturen parallel zur Bahn und dem Buckower Damm gesichert. Mit der Festsetzung der Pflanzflächen parallel zur Mohriner Allee erfolgt eine Vernetzung dieser linearen Strukturen mit der westlich gelegenen Grünfläche um den Roetepfuhl. Da zwischen Bahntrasse und Gewerbegebiet auf eine öffentliche Durchwegung verzichtet wurde (siehe Kapitel III 2), erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage auf der Westseite der Bahntrasse eine Aufwertung der fußläufigen Verbindung und eine Verbesserung der Erholungsnutzung. Die Grünstrukturen übernehmen mit der historischen, vegetationsgeprägten Bahntrasse wichtige Funktionen für die Biotopvernetzung und das Stadtklima. Durch die Regelungen im Bebauungsplan wird die zulässige Überbauung von aktuell 100 Prozent auf zukünftig maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche reduziert. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen, die einer Dach-, Hof-, Wandbegrünung oder der Herstellung heller Oberflächen entgegenstehen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogrammes unterstützt und die beabsichtigte Entwicklung des Plangebiets gefördert.

Schutzgebiete

Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Absatz 1 Nummer 5 und Nummer 6 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

betroffen X nicht betroffen

Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen X nicht betroffen

Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen X nicht betroffen

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

betroffen X nicht betroffen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:

betroffen X nicht betroffen

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

betroffen X nicht betroffen

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

betroffen X nicht betroffen

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

X betroffen nicht betroffen

- ⇒ Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete. Bodeneingriffe im Bereich des archäologischen Verdachtsgebiets sind mit der archäologischen Bodendenkmalpflege abzustimmen. Das Vorgehen ist im Denkmalschutzgesetz Berlin geregelt. Bereits mit dem bestehenden Planungsrecht sind die Grundstücke grundsätzlich bebaubar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt daher keine zusätzliche Beeinträchtigung der Situation.

Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18.06.2013 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur weiteren Reduzierung der Luftbelastung. Schwerpunkt zur Reduzierung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe ist dabei weiterhin die Modernisierung der Fahrzeugflotte. Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung sollen unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches erfolgen.

Im Rahmen des Klimamodells Berlin wurden mit Stand 2009 Bewertungskarten erstellt, die einerseits Grün- und Freiflächen mit hoher stadtklimatischer Bedeutung sowie Gebiete mit Bedeutung für den Luftaustausch darstellen und andererseits Siedlungsräume hinsichtlich ihrer bioklimatischen Situation bewerten und Belastungsbereiche identifizieren.

Gemäß der Bioklimatische Belastung der Siedlungsräume nach VDI 3785 (Stand 2009) wird der Geltungsbereich als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Bedeutung sowie als klimatisch weniger günstiger Siedlungsraum eingestuft. Es besteht keine potenzielle Belastung durch Verkehrsimmissionen. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer klimaökologisch relevanten Grünflächeneinheit, von ihm gehen keine Funktionen als Kaltluftleitbahn aus.

- ⇒ Durch den Bebauungsplan wird ein nur unwesentlicher Verkehrszuwachs erwartet. Für das Ziel, die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub einzuhalten, ist die Bedeutung der Planung und der durch sie ausgelösten Verkehre als unmaßgeblich einzustufen.

Lärminderungsplanung Berlin

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt in der Lärminderungsplanung für Berlin anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel (A) nachts und 65 Dezibel (A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

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

- ⇒ Durch die verkehrsgünstige Lage ist der Geltungsbereich für gewerbliche Nutzungen prädestiniert, zusätzlicher Erschließungsverkehr auf untergeordneten Straßen wird verhindert. Durch die in Gewerbegebieten typische Bebauung kann eine Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung erfolgen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandserfassung basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Umweltatlas Berlin, Bestandsaufnahmen und Untersuchungen vor Ort.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Bezüglich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund.

Verkehrslärm

Die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet werden im Osten und Norden durch den Buckower Damm und die Mohriner Allee, beides übergeordnete Verbindungsstraßen, begrenzt. Bei der Angabe der Verkehrsstärke auf den Hauptverkehrsstraßen wird zwischen der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke sowie der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke unterschieden.

Laut der Verkehrsstärkenkarte der Verkehrslenkung Berlin betrug im Jahr 2014 die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke auf der Mohriner Allee rund 13.800 Fahrzeuge (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke rund 12.600 Fahrzeuge), auf dem Buckower Damm bis zur Einmündung Gutschmidtstraße 35.500 Fahrzeuge (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke rund 32.300 Fahrzeuge). Südlich der Einmündung Gutschmidtstraße reduziert sich die werktägliche Verkehrsstärke auf rund 25.700 Fahrzeuge (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke rund 23.400 Fahrzeuge).

Gemäß den Strategischen Lärmkarten L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_N (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr (Umweltatlas, Karten 07.05.14 und 07.05.15, Ausgabe 2013²) werden tags an der Gewerbegebietsgrenze und Baugrenze parallel zum Buckower Damm Werte von >70-75 Dezibel(A) ausgewiesen. An den straßenbegleitenden Gebäudefassaden betragen die Werte zwischen >65-70 Dezibel(A), auf den rückwärtigen Grundstücksflächen >55-60 Dezibel(A). Entlang der Mohriner Allee werden an der Gewerbegebietsgrenze >65-70 Dezibel(A) und an der zurückgezogenen Baugrenze >60-65 Dezibel(A) erreicht.

Der Nacht-Lärmindex L_N beträgt am Rand des Gewerbegebiets parallel zum Buckower Damm >65-70 Dezibel(A), an der Baugrenze >60-65 Dezibel(A) und an den Gebäudefassaden zwischen >55-65 Dezibel(A). Entlang der Mohriner Allee werden am Rand des Gewerbegebiets Werte von >60-65, an der Baugrenze / den Gebäudefassaden >55-60 Dezibel(A) und auf den rückwärtigen Grundstücksflächen überwiegend >50-55 Dezibel(A) erreicht.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte. Die Orientierungswerte in Gewerbegebieten betragen am Tag 65 Dezibel(A) und in der Nacht 55 Dezibel(A). Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr zugrunde zu legen.

Damit können entlang des Buckower Damms die Orientierungswerte am Tag nur teilweise und in der Nacht nicht eingehalten werden. Entlang der Mohriner Allee ist die Einhaltung der Orientierungswerte und Unterschreitung an der zurückgesetzten Baugrenze am Tag gewährleistet. In der Nacht können die Werte mit Ausnahme im Kreuzungsbereich eingehalten werden.

² Für die Lärmkartierung im Umweltatlas wurden das lagekorrigierte Stadtstraßen- und Autobahnnetz sowie die Verkehrsstärken aus der Verkehrszählung 2009 übernommen. Die zugrunde gelegten Verkehrsstärken aus dem Jahr 2009 liegen in diesem Bereich noch deutlich höher als die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014:

- Mohriner Allee rund 15.100 Kfz/24 h,
- Buckower Damm bis Einmündung Gutschmidtstraße rund 36.100 Kfz/24 h, südlich Einmündung Gutschmidtstraße rund 26.900 Kfz/24 h

(Umweltatlas, Karte 07.01 „Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)“, Ausgabe 2011).

Im Plangebiet liegt die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn. Derzeit wird die Trasse von zwei bis drei Zügen pro Woche zum Tanklager Rudow genutzt. Die Züge werden in zweimal elf Wagen (je 20 Meter Länge) zuzüglich Triebfahrzeug aufgeteilt. Je Anlieferung entsteht eine Fahrt beim Hin- und Rückweg. Damit errechnen sich acht bis zwölf Fahrten je Woche, das heißt circa 1,5 Fahrten pro Tag. Es handelt sich um ein Schotterbett mit Holzschwellen, auf dem die zulässige Streckengeschwindigkeit 30 Kilometer pro Stunde beträgt. Die Emissionspegel der Gleisanlage im Bestand lauten wie folgt:

- 0 Meter-Emissionslinie: 68 Dezibel(A) tags
- 4 Meter-Emissionslinie: 55 Dezibel(A) tags
- 5 Meter-Emissionslinie: -

Nachts ergeben sich keine Schallemissionen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nutzungen im Plangebiet durch die Bahntrasse im Bestand ausgeschlossen werden (aus Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten zum B-Plan XIV-155, 06/2015).

Gewerbelärm

Dem Geltungsbereich liegen an drei Seiten Wohngebiete beziehungsweise einzelne Wohnhäuser gegenüber, wobei das Gewerbegebiet von den Wohnnutzungen im Norden und Osten durch die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Mohriner Allee und Buckower Damm getrennt wird. Das Wohngebiet Neumarkplan im Westen wird durch einen Grünstreifen (ehemaliges Bahngelände), die Bahntrasse und eine Anliegerstraße vom Gewerbegebiet getrennt. Es handelt sich um eine typische Gemengelage, wie sie vielfach in Randlagen zur Innenstadt anzutreffen ist. Die Nutzungen existieren bereits seit Jahrzehnten nebeneinander. Mit Ausnahme des Umspannwerks und des Lebensmittel-Vollsortimenters, Buckower Damm 50, der Montag bis Freitag bis 24:00 Uhr, Samstag bis 23:30 Uhr geöffnet hat, findet derzeit keine Nacharbeit (22:00 bis 6:00 Uhr) im Plangebiet statt.

Grundlage für die Beurteilung von Gewerbelärm bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist für genehmigungsbedürftige Anlagen und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sichergestellt, wenn die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte in Allgemeinen Wohngebieten von tags 55 Dezibel(A) und nachts 40 Dezibel(A) eingehalten werden. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 Meter vor der Mitte des geöffneten Fensters.

Für den schalltechnischen Nachweis der Geräuschkontingente wurde durch das Büro Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH der tägliche Betrieb auf den einzelnen Gewerbeflächen ermittelt (BERICHT NR. 416047-01.03 über die Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan XIV-60 in 12347 Berlin – Britz unter Berücksichtigung der Genehmigungssituation der vorhandenen Betriebe, Berlin, 15.05.2017). Anhand zugrunde gelegter Betriebsszenarien wurde für die Gewerbegebiete GE1, GE2, GE5 und die Fläche für Versorgungsanlagen eine Unterschreitung der Zielwerte (Immissionskontingente) an den jeweils nächstgelegenen Wohngebäuden festgestellt. Damit ist auch die Einhaltung der Richtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets sicher gestellt.

Durch die Betriebsabläufe im Gewerbegebiet GE3 können die Zielwerte im Tageszeitraum eingehalten werden. Während der Nachtzeit errechnete sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch eine Überschreitung des Zielwertes aufgrund der damals noch stattfindenden Nachtanlieferung vor 6:00 Uhr sowie durch die Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr. Beschwerden über Lärmbelästigungen aus dem benachbarten Wohngebiet liegen nicht vor. Mit Schreiben vom 02.08.2017 wurde durch REWE mitgeteilt, dass sich mit der Übernahme des Kaiser's-Marktes auch die Anlieferzeiten geändert haben. Eine Anlieferung findet jetzt nachmittags, zwischen 17:00 und 18:00 Uhr, statt. Bezogen auf die ebenfalls ermittelte Überschreitung durch die nächtliche Parkplatznutzung am Immissionsort Io09 (Buckower Damm 55) ist ergänzend anzumerken, dass es sich hierbei um eine Predigtstätte der evan-

gelischen Johann-Christoph-Blumhardt-Kirchengemeinde handelt. Damit ist die Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte nicht relevant.

Die nächstgelegenen Wohngebäude in der Siedlung Neumarkplan wurden vor einigen Jahren saniert. Zur Verbesserung der Grundrisse wurden die Dreispänner in Zweispänner umgebaut, so dass die Wohnungen grundsätzlich auch über von der Straße und dem Gewerbegebiet abgewandte Räume verfügen.

Gegenstand der Baugenehmigung für den Umbau und den Neubau der Verkaufsstätten auf dem Grundstück Buckower Damm 50 im Jahr 1999 waren umfangreiche Auflagen des Umweltamtes zum Immissionsschutz. Die Immissionsrichtwerte an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden in den angrenzenden Wohngebieten (Neumarkplan, Gutschmidtstraße) von tags 55 Dezibel(A) und nachts 40 Dezibel(A) sowie in den benachbarten Gewerbegebieten von tags 65 Dezibel(A) und nachts 50 Dezibel(A) sind einzuhalten. Darüber hinaus erfolgten Aussagen zu den Beurteilungszeiten sowie den anzusetzenden Zuschlägen. Mit der Baugenehmigung ergingen gleichfalls Auflagen zur Luftreinhaltung und zu den Lichtimmissionen. Die im Gutachten noch ermittelte Überschreitung der Nachtwerte durch die nächtliche Anlieferung vor 6:00 Uhr an den maßgeblichen Immissionsorten stellte eine Verletzung der Auflagen aus der Baugenehmigung dar. Durch die Verschiebung der Anlieferzeiten können die Auflagen und damit die nächtlichen Richtwerte wieder eingehalten werden.

In Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Innerhalb des Geltungsbereichs existiert eine Wohnung auf dem Gelände des Werkhofes, Mohriner Allee 7.

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet liegen bisher keine öffentlich nutzbaren Grün- oder Erholungsflächen. Die Fläche Mohriner Allee 25 ist zurzeit noch eingezäunt und nicht zugänglich. In der näheren Umgebung befinden sich die Grün- und Erholungsflächen des Gutsparks Britz und des Britzer Gartens. Eine private Grünfläche befindet sich im Süden des Plangebiets.

Zu Altlasten siehe Kapitel II. 2.1.3.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einschließlich Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.2.1 Tiere

Brutvögel

Gemäß der Bewertung der Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht im Umweltatlas Berlin wird das Plangebiet der Klasse V zugeordnet, das heißt die Planfläche ist ein Vogellebensraum, der in Berlin häufig ist oder nur wenige oder gar keine rückläufigen Arten hat (Karte 05.05.1).

Von Mai bis August 2015 wurden Untersuchungen zum Brutvogelbestand und den Vogelarten im Plangebiet durchgeführt. Außerdem wurde das mögliche Vorkommen von Zauneidechsen auf der Grundlage von geeigneten Lebensräumen bewertet und bei geeigneten Habitaten gezielt auf Zauneidechsen untersucht (Dr. Susanne Salinger, Peter Jahn; Faunistisches Gutachten; Berlin, 15.09.2015).

Auf dem Gelände konnten 16 Brutvogelarten (im Untersuchungsgebiet: 23 Vogelarten) nachgewiesen werden. Zusätzlich wurden vier Arten als potenzielle Brutvögel oder nur als Nahrungsgäste eingestuft, da keine Nester oder Einflüge beobachtet werden konnten.

Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten

Art	wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Anzahl Reviere	Nistökologie
		Berlin	D		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	4	Buschbrüter
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	V	-	1	Nischenbrüter
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	3	Höhlenbrüter
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	-	1	Baumbrüter
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V	-	1	Baum- und Buschbrüter
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	3	Buschbrüter
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	1-2	Nischenbrüter
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	-	V	32	Gebäudebrüter
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	-	-	1	Buschbrüter
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	2	Höhlenbrüter
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	-	(potenziell) Nahrungsgast	Gebäudebrüter
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	-	-	(potenziell) Nahrungsgast	Gebäudebrüter
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	2	Buschbrüter
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	3	Bodenbrüter
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	-	-	1	Baumbrüter
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V	(potenziell) Nahrungsgast	Gebäudebrüter
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	4	Baumbrüter
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	2	Bodenbrüter
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	-	(potenziell) Nahrungsgast	Höhlenbrüter
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	1	Buschbrüter

Status Rote Liste Berlin (RB): - = keine Art der Roten Liste; V = Vorwarnliste

Status Rote Liste Deutschland (RD): - = keine Gefährdung, V = Vorwarnliste

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Berlin. Von den beobachteten Brutvogelarten sind die Bachstelze und der Girlitz in der Roten Liste Berlins mit Status V = zurückgehend (Vorwarnliste) genannt. Der Hausperling ist in der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland mit Status V = zurückgehend (Vorwarnliste) verzeichnet. In Berlin ist er noch zahlreich vorhanden. Die Rauchschwalbe, die sowohl in der Roten Liste Berlins als auch Deutschlands geführt wird, konnte nur als potenzieller Brutvogel nachgewiesen werden.

Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützte Arten im Sinne des Naturschutzrechts. Rote-Liste-Arten stehen unter besonderem Artenschutz, denn das Aussterben jeder Art ist unumkehrbar. Sie dürfen in ihrem Bestand nicht verschlechtert werden und sind deshalb in Verbindung mit Bauvorhaben in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzustellen.

Ein Vergleich mit Siedlungsdichten der Brutvögel (Reviere / 10 ha) in anderen Gebieten zeigt, dass das Gebiet nur wenig geeignete Lebensräume hat. Die Siedlungsdichte der Brutvögel im Untersuchungsgebiet liegt deutlich unter der vergleichbarer Gebiete in Berlin. Nur die Ringeltaube und der Hausperling weisen ähnliche Werte auf.

Zauneidechsen

Die Untersuchung des Gebiets ergab keinen Hinweis auf das Vorkommen von Zauneidechsen. Der Zugang für Zauneidechsen ist durch die breiten Verkehrsstrassen deutlich erschwert.

Die Bahnstrecke selbst ist durch die begleitenden Bäume zu stark verschattet. Potentielle Freiflächen im Plangebiet, die möglicherweise als Biotop geeignet wären, werden als Lagerflächen für Bau- und andere Materialien genutzt. Sie sind stark befahren, die Materialien werden häufig umgelagert und damit zu unruhig als Standort für Zauneidechsen.

Sonstige

Die Staudenfluren und extensiv genutzten Grünflächen bieten Lebensräume für viele Insekten- und Spinnenarten.

Nachweise beziehungsweise Hinweise für ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

2.1.2.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie Verkehrsflächen. Die Flächen entlang der Bahn sind als Ruderalflächen (06) sowie Flächen mit Gebüsch, Baumreihen und Baumgruppen (15) ausgewiesen (Umweltatlas, Karte Biotoptypen 05.08.1, Ausgabe 2012).

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt. Im Plangebiet sind Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe der Energiewirtschaft ansässig (Kartierschlüssel: 12500, 12312). Die Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme an den Rändern, nahezu vollständig versiegelt. Dementsprechend sind der Biotopwert bzw. das Konfliktpotenzial klein (Biotopwert-Klasse 1). Der Biotopwert beträgt 0.

Die Ausweisung der Grundstücke Mohriner Allee 21 bis 21B und Mohriner Allee 23 (nördlicher Grundstücksteil) als Baumschule, Gartenbau (Kartiereinheit: 11250) bzw. Park- und Grünanlage (Kartiereinheit: 10101) ist überholt. Beide Grundstücke werden im Bestand gewerblich genutzt und weisen damit die gleiche geringe Biotopwertigkeit wie die benachbarten Bauflächen auf.

Die südliche Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 23 zwischen Bahntrasse und den westlichen Grenzen der Gewerbegrundstücke ist durch ruderale Stauden und Gehölzaufwuchs gekennzeichnet (Kartiereinheit: 032402). Kennzeichnende Pflanzenarten dieser Gehölzaufwuchsflächen sind Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wegdistel (*Carduus acanthoides*), Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Filzklette (*Arctium tomentosum*), Kleine Klette (*Arctium minus*), Große Klette (*Arctium lappa*). Der Biotopwert bzw. das Konfliktpotenzial wird mit mittel angegeben, entsprechende Flächen werden der Biotopwert-Klasse 4 zugeordnet. Der Biotopwert beträgt 12.

Auf den Flächen beiderseits unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse befinden sich ältere Baumgruppen oder Baumbestände mit überwiegend spontan entstandener Kraut-, Strauch- oder Baumschicht (Kartierungseinheit: 07321). Der Biotopwert bzw. das Konfliktpotenzial gegenüber Nutzungsintensivierungen ist mittelhoch. Die Biotopwertklasse ist mit 5 angegeben, der Biotopwert beträgt 20. (Umweltatlas, Karte Biotopwerte 05.08.5, Ausgabe 2012).

Pflanzenarten, die unter den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG fallen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt besitzt die Plangebietsfläche eine geringe Biotopbewertung.

Unabhängig vom Schutzstatus ist vor allem der Grünstreifen zwischen dem Betriebshof und dem Buckower Damm schützenswert. Die Fläche zeichnet sich durch dichtes Unterholz und eine Reihe von Eichen, die auch für die Insektenfauna wertvoll sind, aus. Die Struktur der Vegetation ist gerade in Gebieten mit einem relativ geringen Grünanteil besonders wichtig, da sie als Trittsteinbiotope dienen. So kommen den Vegetationsflächen an der Mohriner Allee, dem Baumbestand um die Platzfläche im Kreuzungsbereich Buckower Damm und den

Vorgärten am Buckower Damm sowie dem Grün entlang der Grundstücksgrenzen eine besondere Bedeutung zu.

Einem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz unterliegende Biotope wurden nicht vorgefunden.

Nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand befindet sich an den Rändern des Gewerbegebiets sowie auf den Grundstücken Mohriner Allee 23 und 25 und im öffentlichen Straßenraum.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt – geologisch betrachtet – auf der diluvialen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Sanden verschiedener Korngröße und Geschiebelehm bzw. –mergel bestehen (Umweltatlas, Karte 01.17, Ausgabe 2013).

Gemäß Karte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (Ausgabe 2015) weisen die Böden im Geltungsbereich überwiegend eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Das bislang unbebaute Grundstück Mohriner Allee 23 weist eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Lediglich für die Grünflächen parallel zur Mohriner Allee ist eine sehr hohe Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Eingriffe sind hier prioritär zu vermeiden.

Die Leistungsfähigkeit der Böden (Umweltatlas, Karte 01.12.6, Ausgabe 2013) im Plangebiet wird insgesamt mit gering angegeben. Grundlage für die zusammenfassende Einschätzung bilden die Einzelbewertungen der folgenden fünf Bodenfunktionen: Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Karte 01.12.1, 2, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Karte 01.12.2, Puffer- und Filterfunktion, Karte 01.12.3, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Karte 01.12.4, Archivfunktion für die Naturgeschichte, Karte 01.12.5.

Rund 30 Prozent der Flächen im Plangebiet (ohne öffentliche Verkehrsflächen) sind bisher unversiegelt. Den größten Anteil nehmen hierbei die Grün- und Freiflächen parallel zu den Verkehrsstraßen und die bislang unbebauten Grundstücksflächen parallel zur Bahn ein. Bezogen auf die unbebauten Grundstücksflächen parallel zur Bahn ist einschränkend anzumerken, dass der Boden durch die gegenwärtige Lagernutzung, die Befahrung mit Lastkraftwagen, das Abstellen von Personenkraftwagen stark verdichtet ist und seine Funktionen nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Ohne Berücksichtigung dieser Flächen beträgt der Anteil der unversiegelten Flächen nur noch rund 18 Prozent.

2.1.3.1 Altlastenverdachtsflächen

Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7

Das Grundstück Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7 ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 15133 aufgeführt. Auf dem Grundstück befindet sich der Werkhof Neukölln mit Werkstätten, einer Betriebstankstelle mit Lagerbehältern für Diesel und Altöl sowie einer Lagerung von Heizöl. Erkenntnisse zu früheren industriellen oder gewerblichen Nutzungen sowie Beprobungen liegen nicht vor.

Auf dem Grundstück sind anthropogene Auffüllungsbereiche bekannt, welche bei früheren geologischen Erkundungen erbohrt wurden. Die Auffüllungen haben Mächtigkeiten von 0,5 bis zu circa 4 Meter. Weiterhin existiert im Süden des Grundstücks ein Sandpfuhl. Bei Eingriffen in den Boden könnten daher Mehrkosten für die Entsorgung des Bodenaushubs entstehen. Eine unmittelbare Gefahr geht von den Bodenbelastungen nicht aus (siehe Kapitel II 2.2.3.1).

Mohriner Allee 25

Für das Grundstück Morhriner Allee 25, welches zukünftig als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (GuD GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH, Bericht zur Altlastenuntersuchung, BV: Bebauungsplan XIV-60 Mohriner Allee 25 in Berlin Neukölln; Berlin, den 05.10.2015). Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks befand sich in der Vergangenheit ein Brennstoffhandel. Der südliche Teil des Grundstücks war ehemals Teil des Bahnhofs Britz.

Bei der Planung für die Umgestaltung dieser Fläche zu einer Parkanlage war daher das Vorhandensein von branchentypischen Anlagen und gegebenenfalls Bodenverunreinigungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bodenuntersuchungen erfolgten durch das Abteufen von 7 Rammkernsondierungen bis 2 Meter Tiefe bei Entnahme und Analyse von Proben aus der Auffüllung und dem darunter liegenden gewachsenen Boden. Drei Bohrungen erfolgten im Bereich ehemaliger Gebäude, die zum Teil zur Lagerung von Brennstoffen (unter anderem Heizöl) genutzt wurden, eine Bohrung erfolgte im Bereich der ehemaligen Lastkraftwagen-Stellfläche sowie drei Bohrungen auf ehemaligen Bahnflächen. Die Proben wurden auf Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) analysiert. Nach Maßgabe der Nutzung – öffentliche Grünfläche – erfolgte die Bewertung der Untersuchungsergebnisse nach der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch entsprechend der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen.

Die Ergebnisse zeigten, dass die relevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Park- und Freizeitanlagen in keiner Probe überschritten wurden.

In den Beurteilungswerten der Berliner Liste 2005 wurde für Mineralölkohlenwasserstoffe eine Überschreitung in einer Bohrung im Bereich des ehemaligen Bahngeländes, im ersten Bodenmeter, gemessen. Diese Verunreinigung ist, ausgehend von den übrigen Untersuchungsergebnissen in der Bohrung, als punktuelle Bodenbelastung einzuschätzen, welche im Zuge einer späteren Flächenumgestaltung in Abstimmung mit dem Umweltamt entfernt werden kann. Eine Gefährdung für den Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch geht hiervon nicht aus.

Auch eine Grundwassergefährdung kann durch den vorhandenen Geschiebemergel ausgeschlossen werden.

Bei eventuellen Baumaßnahmen auf dem Grundstück ist mit erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung zu rechnen. Die abfalltechnische Bewertung der Analyseergebnisse lässt mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Abfälle der Zuordnung Z 1.1 beziehungsweise Z 2 sowie gegebenenfalls >Z 2 gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial schließen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich 15-20 Meter unter der Geländeoberkante an. Der Hauptgrundwasserleiter ist gespannt (Umweltatlas, Karte 02.07, Ausgabe 2010). Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Grundwasserüberdeckung wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering eingestuft (Umweltatlas, Karte 02.16, Ausgabe 2004).

Welche Anteile des Niederschlages zur Versickerung gelangen, ist vor allem abhängig von der Vegetation, dem Boden, dem Flurabstand des Grundwassers, der Versiegelung und dem Anschlussgrad an die Kanalisation. Da das Plangebiet in erheblichem Maße versiegelt ist, ist von einem gestörten Wasserhaushalt auszugehen.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird im Umweltatlas als vergleichsweise gering >50-150 Millimeter / Jahr angegeben (Umweltatlas, Karte 02.17, Ausgabe 2013). Auf den Hochflächen, die zum großen Teil an der Oberfläche mit bindigen Sedimenten (Geschiebemergel / -lehm) bedeckt sind, gelangt ein Teil des Sickerwassers wieder in die Gewässer und wird so als Oberflächenwasser abgeführt. Nur der verbleibende Teil des Sickerwassers verbleibt zur Grundwasserbildung.

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird üblicherweise in die Regenwasserkanalisation abgeleitet (Umweltatlas, Karte 02.09.1, Ausgabe 2012). Auf den Grundstücken Mohriner Allee 21A, 21, 21B wird das gesamte Oberflächenwasser vor Ort versickert. Die Entwässerung der befestigten Flächen und der Dachflächen erfolgt über Sickerschächte, Mulden und Rigolen.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

2.1.5.1 Luft

Bestand und Bewertung

In der Karte 03.11.2 Verkehrsbedingte Umweltbelastung (Umweltatlas, Ausgabe 2009) wird für die beiden problematischsten Schadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid NO₂ überwiegend ein Index der Luftbelastung von <1,2³, gering belastet, angegeben. In den Kreuzungsbereichen mit der Mohriner Allee und der Gutschmidtstraße wird auf dem Buckower Damm ein Indexwert von 1,21-1,50, mäßig belastet, angegeben. Alle Abschnitte, die einen Indexwert größer 1,8 (über 90 Prozent Ausschöpfung des Grenzwertes) aufweisen, erfordern zukünftig ein besonderes Augenmerk. Das ist hier nicht der Fall.

In den Karten 03.11.3 des Luftreinhalteplans 2011-2017 (Ausgabe 2012) wurden Szenarien-Berechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die Luftqualität im Straßenraum durchgeführt. Für beide Schadstoffe, Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid NO₂, wurde weiterhin eine geringe Belastung berechnet.

2.1.5.2 Klima

Bestand und Bewertung

Die Siedlungsräume sind den weniger günstigen Siedlungsstrukturen zugeordnet. Die unbebauten Flächen parallel zur Mohriner Allee und das unbebaute Grundstück Mohriner Allee 23 sind als Grünfläche mit geringer bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung bezüglich der Kaltluftlieferfunktion dargestellt. Entlang der Mohriner Allee kann eine Stickstoffdioxid-Konzentration von >80 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft (µg/m³) während austauscharmer Wetterlagen überschritten werden (Umweltatlas, Karte 04.11.1, Ausgabe 2009).

Die Grünflächen parallel zur Mohriner Allee und parallel zur Bahn haben eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung und sind als Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Es handelt sich um Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsräumen. Es besteht höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind dem weniger günstigen Belastungsbereich mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung zugeordnet. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, die Durchlüftung ist durch die Erhöhung des Vegetationsanteils zu verbessern und bestehende Freiflächen zu erhalten. (Umweltatlas, Karten 04.11. Ausgabe 2016). Die thermische Belastung in den Straßenabschnitten Mohriner Allee und Buckower Damm ist am Tag als ‚weniger günstig‘ angegeben. Mit Blick auf den Klimawandel (häufigere und intensivere Hitzeperioden) sollte unter anderem diesen Straßen, Wegen und Plätzen besondere Beachtung geschenkt werden. Die gezielte Verschattung

³ Ein Index von 1,00 ergibt sich zum Beispiel dann, wenn beide Komponenten 50 Prozent des Grenzwertes erreichen.

stellt in diesem Zusammenhang eine zentrale Maßnahme (M01) für eine nicht gesundheitlich belastende thermische Situation entlang der betroffenen Straßenabschnitte dar.

Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum stehen bei der Verschattung insbesondere die Wege der gezielt zur Erholung aufgesuchten Grün- und Freiflächen im Fokus. Über die Mohriner Allee ist der Eingang zum Britzer Garten erreichbar. Hieraus resultieren besondere Anforderungen, die auch im Stadtbild erkennbar sein sollen. Um die Grünverbindung neben der Wegefläche auch wahrnehmbar zu gestalten, soll eine Einzäunung der Grün- und Freifläche ausgeschlossen werden.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Flächen im Geltungsbereich haben sich zu einem Gewerbegebiet entwickelt, was sich auch im Landschafts- und Ortsbild niederschlägt. Die Bebauung weist keine einheitlichen oder regelmäßigen Strukturen auf. Prägend sind der 20 bis 30 Meter breite Grünstreifen südlich der Mohriner Allee, der im Kreuzungsbereich Mohriner Allee / Buckower Damm in eine Platzfläche übergeht und parallel zum Buckower Damm, nördlicher Abschnitt, als Grünstreifen fortgeführt wird. Ebenfalls prägend ist die dreieckige Grünfläche im Süden des Plangebiets. Dichtere Vegetationsbestände mit Baumaufwuchs sind in den letzten Jahren auf den entwidmeten Bahnflächen entstanden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Teilflächen des Plangebiets gehören zu einem archäologischen Verdachtsgebiet (ehemaliges mittelalterliches Dorf Britz), welches nach § 2 Absatz 1, 5 und § 3 Denkmalschutzgesetz Berlin geschützt ist. Weiter befindet sich in der Nähe des Plangebiets ein Baudenkmal (Britzer Damm 207), welches in der Denkmalliste Berlin, Stand 14.10.2015, verzeichnet ist.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Schutzgut Mensch

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Gegenstand der Prognose sind mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sowie der Beschäftigten im Plangebiet durch schädliche Immissionen (vor allem Lärm- oder Luftbelastung) durch die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Verkehrslärm

Laut Angaben der Verkehrslenkung Berlin beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags auf der Mohriner Allee im Jahr 2025 (die Zahlen für das Prognosejahr 2030 lagen noch nicht vor) rund 18.000 Fahrzeuge (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke rund 16.400 Fahrzeuge), auf dem Buckower Damm bis zur Einmündung Gutschmidtstraße 38.000 Fahrzeuge (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke rund 34.600 Fahrzeuge). Südlich der Einmündung Gutschmidtstraße reduziert sich die Verkehrsstärke werktags auf rund 28.000 Fahrzeuge (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke rund 25.500 Fahrzeuge).

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelegung wurde auf Grundlage der bisherigen Umrechnungsfaktoren ermittelt (übermittelt durch E-Mail vom 29.07.2016 durch Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IVA). Bei Anwendung der aktualisierten Faktoren zur Umrechnung der Verkehrsmengen (Stand: März 2017) reduziert sich das tägliche Fahrzeugaufkommen auf den relevanten Straßenabschnitten Buckower Damm um rund 400 Fahrzeuge und Mohriner Allee um rund 200 Fahrzeuge. Der Anteil der Fahrzeuge >2,8 Tonnen bleibt nach Rundung gleich. Mit den geänderten Umrechnungsfaktoren werden ein höherer Nachtanteil und ein reduzierter Taganteil in Ansatz gebracht. Bezogen auf die Straßen

im Plangebiet resultiert hieraus im Nachtzeitraum auf dem Buckower Damm eine Zunahme von rund 300 Fahrzeugen, davon 14 Fahrzeuge >2,8 Tonnen (rund 37 Fahrzeuge pro Stunde, davon 2 Fahrzeuge >2,8 Tonnen) und auf der Mohriner Allee von rund 140 Fahrzeugen, davon 7 Fahrzeuge >2,8 Tonnen, (rund 18 Fahrzeuge pro Stunde, davon 1 Fahrzeug >2,8 Tonnen). Tagsüber reduziert sich die Anzahl entsprechend. Aufgrund der geringen Abweichungen im Verhältnis zur Ausgangsgröße ergeben sich durch die geänderten Umrechnungsfaktoren keine relevanten Einflüsse auf die Ergebnisse des Gutachtens zur Geräuschkontingentierung, in welchem auch die Verkehrsgeräusche beurteilt werden. Das Gutachten lag bereits vor Änderung der Umrechnungsfaktoren zur internen Abstimmung vor und wurde nicht erneut angepasst.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet in den Prognosezahlen berücksichtigt ist. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass der Anliegerverkehr zukünftig ein Ausmaß annehmen wird, welches die Situation messbar verändert. Bereits jetzt sind im Plangebiet als verkehrsanziehende Nutzungen drei Einzelhandelsbetriebe und ein Getränkemarkt ansässig. Ansiedlungen von Betrieben mit hohem Verkehrsaufkommen auf der möglichen Erweiterungsfläche Gewerbegebiet GE4 können aufgrund des Grundstückszuschnitts ausgeschlossen werden. Einer möglichen Ansiedlung im Gewerbegebiet GE4 steht aber auch der beabsichtigte Ausschluss von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben sowie Vergnügungsstätten, als verkehrsanziehende Nutzungen, gegenüber.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung in der Verkehrsprognose 2025 des Landes Berlin ist der Entwicklung der Gesamtstadt und nicht dem Bebauungsplan zuzuschreiben. Über den Buckower Damm ist eine direkte Verbindung nach Schönefeld / Land Brandenburg gegeben.

Gemäß den Abbildungen im Lärmgutachten für den Prognosehorizont 2025 wurden am Tag an der Baugrenze parallel zum Buckower Damms 67 bis 72 Dezibel(A) und an den östlichen Gebäudefassaden 64 bis 70 Dezibel(A) errechnet. In der Nacht betragen die Werte entlang der Baugrenze 62 bis 66 Dezibel(A) und an den östlichen Gebäudefassaden 58 bis 63 Dezibel(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit an der Baugrenze am Tag um maximal 7 Dezibel(A) und in der Nacht um maximal 11 Dezibel(A) überschritten. Bis zu den Gebäudefassaden im Bestand reduziert sich der Wert der Überschreitung um 2 bis 4 Dezibel(A).

Entlang der Mohriner Allee wurden an der Baugrenze und den nächstgelegenen Gebäudefassaden im Norden Lärmbelastungen von 61 bis 65 Dezibel(A) am Tag und 55 bis 60 Dezibel(A) in der Nacht ermittelt. Damit können die Orientierungswerte am Tag eingehalten werden. Überschreitungen bis zu maximal 5 Dezibel(A) können sich in der Nacht, im Kreuzungsbereich, ergeben.

Die Abbildungen im Gutachten zeigen auch, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen die Tag- und Nacht-Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden können.

An dem Büro- und Wohnhaus, Mohriner Allee 7, beträgt der Tagwert an der relevanten Gebäudeseite nach Norden 62 Dezibel und der Nachtwert 56 Dezibel. An den übrigen Fassadenseiten beträgt der Tagwert zwischen 58 Dezibel (Südseite) und 60 Dezibel. Der Nachtwert reduziert sich auf 52 Dezibel (Südseite) bis 54 Dezibel.

Betriebswohnungen sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig. Sie können daher nicht den gleichen Schutzanspruch beanspruchen wie in einem Wohngebiet, höhere Lärmbelastungen sind hinzunehmen. Legt man die Orientierungswerte eines Mischgebietes zugrunde wird der Orientierungswert von 60 Dezibel am Tag an drei Fassadenseiten eingehalten. Der Nachtwert von 50 Dezibel wird um 2 Dezibel (Südseite) bis 6 Dezibel (Nordseite) überschritten. Der rechtlich anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung in der Nacht von 60 Dezibel wird jedoch deutlich unterschritten. Auch der Schwellenwert der 2. Stufe der Lärmaktionspla-

nung von 55 Dezibel in der Nacht wird an drei Gebäudeseiten unterschritten. Tatsächlich befinden sich auf der Nordseite des Gebäudes die Abstell- und Hausanschlussräume sowie die Treppe ins Obergeschoss. Es wird daher eingeschätzt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind.

Bei den Orientierungswerten handelt es sich um Pegel, deren Einhaltung nicht verbindlich vorgeschrieben ist. Insbesondere im Bereich von Hauptverkehrsstraßen kann es immer wieder zu Überschreitungen kommen, die nicht dem Baugebiet angelastet werden können. Dennoch ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung entlang des Buckower Damms und der Mohriner Allee, die nicht über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung abgedeckt werden können.

Ist für Büroräume und ähnliches ein Beurteilungspegel von circa ≥ 63 Dezibel(A), bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und ähnlichem ein Beurteilungspegel von ≥ 58 Dezibel(A) tags / ≥ 53 Dezibel(A) nachts erreicht, werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich. Im Bebauungsplan XIV-60 werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tag und in der Nacht über die Vorgabe eines zu erreichenden inneren Beurteilungspegels geregelt. Bei niedrigeren Beurteilungspegeln ist die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch andere Vorschriften, wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, gegeben.

In den Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit und die Unterordnung besteht im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeit, auf die Lage und die Grundrissgestaltung Einfluss zu nehmen und hierüber sicherzustellen, dass auch in Betriebswohnungen die Anforderungen an gesundes Wohnen weitgehend eingehalten werden.

Bei der Auseinandersetzung mit den möglichen Schallemissionen, die von der Bahnlinie der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn ausgehen können, wurden 10 Personenzüge, davon zwei Züge im Nachtzeitraum, und vier Güterzüge pro Tag in Ansatz gebracht (siehe hierzu Kapitel I 4). Gemäß den Berechnungen im Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XIV-155a, dessen Geltungsbereich ebenfalls an die Bahntrasse grenzt, wurden im Abstand von 12,5 Meter, gemessen von der Bahntrasse, Beurteilungspegel von < 58 Dezibel(A) am Tag errechnet. Weitergehende Festsetzungen zur Regelung des inneren Beurteilungspegels sind daher nur in Abschnitten parallel zur Bahn erforderlich, wo sich prognostizierter Bahn- und Verkehrslärm überlagern (Kreuzungsbereich Bahntrasse / Mohriner Allee).

Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 grundsätzlich gesunde Arbeits- (und Wohn-)verhältnisse sichergestellt.

Gewerbelärm

Die Planung sieht im Wesentlichen eine Beibehaltung der bisherigen Nutzungen vor. Eine weitere Inanspruchnahme der Gewerbeflächen für Einzelhandelsnutzungen soll verhindert werden. Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. In geringem Umfang werden für die Gewerbebetriebe Erweiterungsmöglichkeiten nach Westen auf den ehemaligen Bahnflächen vorgesehen (GE4).

Im Bebauungsplan werden die Belange des Schallimmissionsschutzes zwischen den Betrieben innerhalb des Plangebiets und der Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets über eine Geräuschkontingentierung eindeutig geregelt. Hierdurch sollen mögliche Konflikte bei Neuan siedlungen für bei der Planung noch nicht bekannte Einzelvorhaben reduziert werden. Grundlage einer Lärmkontingentierung in Bebauungsplänen ist generell die DIN 45691.

Im Bericht über die Geräuschkontingentierung des Büros Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH wurde der Nachweis erbracht, dass durch die Betriebe in den Gewerbegebieten GE1, GE3, GE5 sowie die Fläche für Versorgungsanlagen die Richtwerte nach der Technischen

Anleitung zum Schutz gegen Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Für das Gewerbegebiet GE3 haben die Berechnungen noch eine Überschreitung der Zielwerte an den Wohngebäuden im Umfeld während der Nachtzeit durch die Nachtlieferung vor 6:00 Uhr sowie an einem Immissionsort durch die Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr ergeben. Durch eine Verschiebung der Anlieferzeiten (Schreiben REWE vom 02.08.2017) kann nun auch aus dem Gewerbegebiet GE3 von einer Einhaltung der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht ausgegangen werden. Bezogen auf die ebenfalls ermittelte Überschreitung der Lärmwerte durch die Parkplatznutzung in der Nacht am Immissionsort Io09 (Buckower Damm 55) ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um die Predigtstätte der evangelischen Johann-Christoph-Blumhardt-Kirchengemeinde handelt. Damit ist eine Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht relevant. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm entfaltet mittelbar durch das Rücksichtnahmegebot eine Bindungswirkung, die dazu führt, dass durch die Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass es zukünftig bei Neuansiedlungen, Umbauten und ähnlichem nicht zu Konflikten kommt.

Im Bebauungsplan erfolgen Festlegungen zur Geräuschkontingentierung auf den einzelnen Teilflächen im Gewerbegebiet sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen. Hierüber kann sichergestellt werden, dass es nicht zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung kommt. Außerdem wird ein sogenanntes „Windhundrennen“ vermieden. Durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt keine Verschärfung der Ist-Situation für die betroffenen Eigentümer beziehungsweise Gewerbebetriebe. Die festgelegten Kontingente wurden nach den Bedürfnissen und Eigenschaften der vorhandenen Betriebe und Anlagen festgelegt. Sie schränken die vorhandenen Nutzungen am Standort, auch im Fall von Störungen und Instandsetzungsarbeiten, nicht ein und berücksichtigen durch großzügige Annahmen auch betriebliche Veränderungen. Dabei wurde den einzelnen Abläufen / Nutzungen jeweils der Worst-Case-Fall zugrunde gelegt (zum Beispiel vollständige Ausnutzung aller verfügbaren Freiflächen für Betriebszwecke, zusätzliche Zu- und Abfahrten). Zudem wurden Pegelminderungen auf dem Ausbreitungsweg (zum Beispiel durch Bodeneffekte, Luftabsorption, Abschirmungen durch vorhandene Gebäude in Richtung Wohnbebauung et cetera) nicht berücksichtigt. Bei der Festlegung der Kontingente für die Fläche des Umspannwerks wurden zum Beispiel eine Abschirmung durch das „alte“ Umspannwerk nicht berücksichtigt und vergleichsweise alte Trafos mit deutlich höheren Schallemissionen als am Standort eingebaut in Ansatz gebracht.

Den Einzelhandelsbetrieben Buckower Damm 50 (Gewerbegebiet GE3) soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 nur ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung („Fremdkörperfestsetzung“) eingeräumt werden. Der erweiterte Bestandsschutz gestattet bauliche Änderungen und Erneuerungen. Ausnahmsweise können bauliche Erweiterungen zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 Quadratmeter je Betrieb nicht überschreitet. Sollten durch den Betreiber bauliche Änderungen erfolgen, kann diesem analog den übrigen Betriebsinhabern im Geltungsbereich die Möglichkeit eingeräumt werden, mittels geeigneter Anordnungen / Abschirmungen auf die Nutzung zugeschnittene Maßnahmen zum nächtlichen Schutz der Wohnnutzung zu ergreifen. Bei Aufgabe der bisherigen Nutzung und Ansiedlung eines neuen Betriebes greifen ebenfalls die Regelungen zur Geräuschkontingentierung. Auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung nur ausnahmsweise zulässig. Hier ist über die nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung sichergestellt.

Die Ermittlung der Emissionen aus dem Schienenverkehr wurde nach der am 01. Januar 2015 in Kraft getretenen Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes), Anlage 2: Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03-2012), durchgeführt. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden im Bestand als auch zukünftig vollständig eingehalten.

Grün- und Freiflächen

Entlang der Bahntrasse soll auch zukünftig ein überwiegend 6 Meter breiter Grünstreifen entlang der Bahn, in welchem der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten ist, verbleiben. Ein Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern wirkt sich positiv auf das Lärmempfinden aus, obwohl nachweislich keine hörbare Lärmdämpfung erreicht werden kann.

Auf dem in der Vergangenheit gewerblich genutzten Grundstück Mohriner Allee 25 soll keine gewerbliche Nutzung mehr zugelassen werden. Das Grundstück soll als Parkanlage entwickelt werden und wurde zu diesem Zweck bereits durch das Land Berlin erworben.

Nach der DIN 18005-1 soll in Parkanlagen ein Orientierungswert von 55 Dezibel(A) eingehalten werden. Aus der Rasterlärnkarte 1.1 im Gutachten zur Geräuschkontingentierung ist ersichtlich, dass ein Wert von <60 Dezibel(A) erst nach rund 30 Meter, gemessen ab der Verkehrsfläche Mohriner Allee und ein Wert <55 Dezibel(A) erst am Ende der Fläche erreicht werden kann. Da die Parkanlage Teil eines übergeordneten Grünzuges parallel zur Bahntrasse ist, ist eine Querung durch Verkehrsstraßen unvermeidlich. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 sowie die Aufbringung von lärminderndem Asphalt in Frage. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Mohriner Allee scheidet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus und widerspricht auch der Idee einer Grünverbindung. Bei Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptstraßennetz liegt der Fokus auf dem Schutz der Nachtruhe. Parkanlagen stellen in dieser Hinsicht keine prioritären Maßnahmenflächen dar. Das Aufbringen spezieller Oberflächenschichten stellt, vor dem Hintergrund, dass die Parkanlage im Geltungsbereich vordergründig Verbindungsfunktion hat, ebenfalls keine angemessene Maßnahme dar. In der Abwägung wird daher entschieden, die Belange des Schallschutzes hier zurückzustellen. Von der Straße Neumarkplan ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Trotz höherer Lärmeinwirkungen von der Mohriner Allee ist die Parkanlage für das Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen und die Herstellung einer durchgängigen Grünverbindung unverzichtbar. Die Grünverbindung ist als übergeordnete Grünverbindung im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.2.1 Tiere

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Vorschriften des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders und / oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten führen (§ 44 Absatz 1 Nummer 2). Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der Arten verschlechtert. Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen liegt bezogen auf die Arten gemäß § 44 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Grundsätzlich gilt, dass bei einem ungünstigen Erhaltungszustand auch eine geringfügige Beeinträchtigung zu einer signifikanten Verschlechterung führen kann, während bei einem günstigen Erhaltungszustand die „Erheblichkeitsschwelle“ höher anzusetzen ist.

Brutvögel

Die Vögel des Untersuchungsgebiets sind Teil einer größeren Population, die angrenzende Flächen bis hin zum Britzer Garten beinhaltet. Nur bei den Haussperlingen könnte man auf

Grund der Anzahl von einer eigenen Population sprechen, die aber mit den umliegenden Gebieten durch die Nahrungssuche verzahnt ist.

Beim Einhalten der gesetzlichen Vorgaben sind nur geringe Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Umgebung zu erwarten, wenn der ökologische Wert des Gebiets nicht vermindert wird. Es ist vorgesehen, vor allem in den Randbereichen den Vegetations- und Gehölzbestand zu erhalten. In verschiedenen Bereichen ist die Artenzusammensetzung und Struktur der Bepflanzung bereits naturnah und standortgerecht. Diese sind daher besonders geeignet für die Nutzung durch verschiedene Vogelarten. Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen (Pflanzbindung) soll die Bepflanzung erhalten, bei Abgang wieder ersetzt sowie auf weiteren Flächen ergänzt werden.

Ein Verlust von Lebensraum ergibt sich durch die Verringerung des bislang unbefestigten Streifens östlich der Bahntrasse von rund 30 Meter auf 6 Meter. Verstöße gegen das Tötungsverbot (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz) können durch Bauzeitenbeschränkung vermieden werden. Verstöße gegen das Störungsverbot (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz) sind nicht zu erwarten, da die kartierten Arten in diesem Bereich in Berlin in einem guten Erhaltungszustand sind. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist daher nicht zu erwarten. Verstöße gegen das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Zuge der Umsetzung der Planung in diesem Bereich möglich, da die kartierten Niststätten im Zuge der Bebauung entfallen können. Bei freibrütenden Arten (hier: Amsel, Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen), die jährlich wechselnde, neu gebaute Niststätten nutzen, erlischt der Schutz der Niststätte grundsätzlich mit Beendigung des Brutgeschehens.

Bei den Nischen- und Höhlenbrütern (hier: Kohlmeise) besteht der Schutz der Niststätte hingegen ganzjährig. Da die Umsetzung des Vorhabens nicht absehbar ist, sind im Zuge der Vorhabenverwirklichung Niststätten an geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Aktuell wäre bei einer Bebauung im Gewerbegebiet GE3 die Kohlmeise als Nischen- und Höhlenbrüter betroffen. Entsprechend wäre ein Nistkasten an geeigneter Stelle im Plangebiet anzubringen und im Rahmen des Bauzulassungsverfahrens nachzuweisen.

Die Ausläufer des Britzer Gartens reichen bis an das Plangebiet heran. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausgedehnte Kleingartenanlagen, im Plangebiet selber soll das Grundstück Mohriner Allee 25 als öffentliche Parkanlage gesichert werden. Im Anschluss daran, parallel zur Bahn befindet sich ein dicht mit Gehölzen und Bäumen bestandener Grünstreifen. Vor dem Hintergrund der ohnehin nur geringen Revieranzahl im Plangebiet und der im und angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen ist davon auszugehen, dass ausreichend Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ausgeschlossen ist.

Der Haussperling, als in der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland gelistete Art, nistet in vielen Gebäuden im Plangebiet. Er kann eine große Anzahl von Gebäuden mit mehr oder weniger großen Hohlräumen nutzen. Für den Haussperling ist darüber hinaus die einheimische Vegetation in Nestnähe notwendig, die den zur Aufzucht der Jungvögel notwendigen Insekten eine Nahrungsgrundlage bietet. Beide Voraussetzungen sind im Einzugsgebiet des Untersuchungsgebiets dauerhaft vorhanden.

Reptilien

Im Plangebiet konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden. Auch nördlich der Mohriner Allee, auf besser geeigneten Flächen, wurden keine Tiere gefunden. Es ist daher anzunehmen, dass der Bahnstreckenabschnitt als Verbreiterungskorridor für Zauneidechsen nicht geeignet ist. Auswirkungen auf möglicherweise in der weiteren Umgebung vorhandene Populationen sind nicht zu erwarten.

Sonstige

Die als Lebensraum wichtigen Staudenfluren und extensiv genutzten Grünflächen sollen – als potenzieller Lebensraum für viele Insekten- und Spinnenarten – überwiegend durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert und durch Neuanpflanzungen ergänzt werden.

2.2.2.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Westen erfolgt ein größerer Verlust von Biotopen geringer Wertigkeit. Grundsätzlich wird eine mögliche Bebauung auf die Umwelt und speziell auf Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt kaum Auswirkungen haben.

Pflanzenarten, die laut Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind und damit artenschutzrechtlich relevant sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 nicht vorhanden. Die vorhandenen Biotope sind, mit Ausnahme des älteren, geschützten Baumbestands, in relativ kurzer Zeit regenerierbar. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch die Regelung einer maximalen Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke bis 80 Prozent (bisher 100 Prozent) kompensiert. Die verbleibenden Flächen sind gemäß § 8 Absatz 1 Nummer 2 Bauordnung für Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen.

Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind nicht ausgeschlossen. Bäume befinden sich entlang der bisherigen westlichen Grundstücksgrenzen sowie auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 23. Bei Erweiterung der Baugrundstücke in Richtung Westen befinden sich diese nicht mehr in Randlage. Für abgehende nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen entlang der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn und der hiermit verbundenen Sicherung als lineares Verbindungsbiotop wird ein möglicher Eingriff in den Baumbestand weitgehend minimiert.

2.2.3 Schutzgut Boden

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan sieht neben der Erhaltung des Bestandes in geringem Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet vor. Die Erweiterung soll auf ehemaligen Bahnflächen erfolgen. Nach dem geltenden Planungsrecht, Baunutzungsplan in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958, § 34 Baugesetzbuch für das Grundstück parallel zur Bahn und der Baunutzungsverordnung 1968 (Bebauungsplan XIV-A), können die Flächen, wenn auch nicht durch Gebäude, so doch durch Stellplätze, Nebenanlagen und ähnliches vollständig überbaut werden.

Durch die intensive und bereits über lange Zeit anhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen, die gegenwärtig stattfindende Lagernutzung auf einem Großteil der Flächen ist dieser in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt. Die mit der Bodenversiegelung und dem Bodenverlust entstehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus, als es bei einem natürlich gewachsenen Boden der Fall wäre. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass zukünftig maximal zu 80 Prozent der Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz.

Insgesamt bewirkt die Planung keine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

2.2.3.1 Bodenverunreinigungen

Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7

Aktuell sind keine Veränderungen auf dem Grundstück geplant. Eine unmittelbare Gefahr geht von den Flächen nicht aus. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bauherr bei einem Neubau auf den Flächen / Entsiegelung der Flächen nach der Bauordnung für Berlin für die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu sorgen hat. Architekt und Bauherr haben für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften beziehungsweise den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle zu achten. Diese Regelungen schließen auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes sowie die Entsorgungspflichten gemäß Abfallrecht mit ein. Generell ist eine Gefährdung im Sinne des Arbeitsschutzrechts beim Bauen (Bodenaushub / Staub) bei Überschreitung von Schadstoffwerten der Zuordnungskategorie >Z 2 nach LAGA TR Boden zu sehen (Arbeiten im kontaminierten Bereich). Ferner gibt es ab dieser Zuordnungskategorie auch besondere und aufwendigere Entsorgungspflichten gemäß Abfallrecht.

Mohriner Allee 25

Im Zuge der normalen Herrichtung der Grünfläche werden potentiell belastete Auffüllungsböden entfernt. Aus abfallrechtlichen Gründen sind dabei die mit Schadstoffen belasteten Böden fachgerecht zu entsorgen oder nur unter definierten technischen Bedingungen wieder einzubauen. Die Analyseergebnisse für das Grundstück Mohriner Allee 25 haben gezeigt, dass bei eventuellen Baumaßnahmen, die in die oberflächlich anstehenden Bodenhorizonte eingreifen (zum Beispiel Pflanzungen, das Anlegen von Wegen) mit erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung von Abfällen zu rechnen ist.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit der durch den Bebauungsplan XIV-60 angestrebten Sicherung der Gewerbebetriebe ist keine erhöhte Grundwassergefährdung verbunden. Zudem ist die Verschmutzungsgefahr des Grundwassers im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse ohnehin gering.

Bisher erfolgte die Ableitung des anfallenden Regenwassers über das Netz der Berliner Wasserbetriebe. Zukünftig könnte es nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe zu Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen kommen. Dies gilt voraussichtlich für die baulichen Nachverdichtungsbereiche. Damit könnte es zukünftig zu einer stärkeren Versickerung von Regenwasser vor Ort kommen, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken würde. Dass eine vollständige Niederschlagsversickerung im Geltungsbereich grundsätzlich möglich ist, wurde bereits auf den Grundstücken Mohriner Allee 21A, 21, 21B erfolgreich praktiziert. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass die Grundstücksflächen zukünftig, statt zu 100 Prozent, nur noch zu 80 Prozent versiegelt werden dürfen. Damit erfolgt eine ausreichende planerische Vorsorge für die Niederschlagsversickerung auf den im Plangebiet befindlichen Grundstücken. Tatsächlich weisen alle Grundstücke bereits im Bestand zumindest unversiegelte Randbereiche auf.

Wenn es in der weiteren Entwicklung des Planungsbereiches zur Errichtung von Anlagen zur konzentrierten Niederschlagsversickerung kommen sollte, sind die Standorte zuvor auf das Vorhandensein von Auffüllungen zu untersuchen. Eine Niederschlagsversickerung über Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen ist nicht gestattet. Bisher sind anthropogene Auffüllungsbereiche nur auf dem Grundstück Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7 bekannt. Hier ist in absehbarer Zeit aber nicht von einer baulichen Erweiterung auszugehen.

2.2.5 Schutzgut Luft / Klima

2.2.5.1 Luft

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Durch die Planung ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung das Auftreten problematischer lufthygienischer Verhältnisse nicht zu erwarten. Das Gebiet ist bereits im Bestand besiedelt, so dass das Emissionsniveau sich nicht wesentlich erhöhen wird. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird gering ausfallen, da bereits im Bestand verkehrsentensive Nutzungen (Einzelhandel) vorhanden sind und die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt sind. Eine Anreicherung von Luftschadstoffen somit nicht zu erwarten.

Durch die Verwirklichung der Planung ist auch keine erhebliche Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu erwarten.

2.2.5.2 Klima

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu Verlusten klimawirksamer Freiflächen. Die Grünflächen parallel zur Mohriner Allee, die eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung haben, werden planungsrechtlich gesichert. Anstelle des bislang un bebauten Grundstücks Mohriner Allee 23 (Nutzung für Lagerzwecke) wird das Grundstück Mohriner Allee 25 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Östlich der Bahntrasse ist ein 6,0 Meter breiter, dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Grünstreifen zu erhalten. Westlich der Bahntrasse ist bereits ein rund 10 Meter breiter dicht mit Bäumen und Gehölzen bestandener Grünstreifen vorhanden.

Im planungsrechtlichen Sinne wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisher zulässigen Nutzungsmaß reduziert.

Verluste nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestände durch Neubauten müssen durch Neuanpflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden.

2.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Nutzungen und Gebäude erhalten. Auf der Fläche parallel zur Bahntrasse kann das Plangebiet um neue Baukörper erweitert werden. Diese werden nur von der Straße Neumarkplan sichtbar sein. Die linearen Grünstrukturen entlang der Verkehrsflächen und der Bahn (Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung, Flächen zum Anpflanzen), die gegenwärtig das Landschafts- und Ortsbild prägen, werden planungsrechtlich gesichert. Hierdurch werden mögliche negative Auswirkungen, die durch die Zulässigkeit von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen und einer abweichend von der offenen Bauweise zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 Meter entstehen könnten, wirksam gemindert.

Mit der Umsetzung der Planung würde auch das illegale Ablagern von Abfällen eingestellt werden. Vor allem auf der ehemaligen Bahnfläche finden sich kleinere Ablagerungen von Bauschutt, Gartenabfällen und sonstigem Hausmüll.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich archäologische Verdachtsflächen. Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Berliner Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die Vorgaben sind gleichermaßen auch ohne die Planung zu berücksichtigen.

2.2.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte eine gewerbliche Entwicklung ebenfalls bis an die Bahntrasse erfolgen. Der Baunutzungsplan setzt, mit Ausnahme der entwidmeten Bahnhofsfäche, für die Grundstücksflächen östlich der Bahn Beschränktes Arbeitsgebiet fest. Auf der bereits entwidmeten Bahnfläche sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Wie die vorliegenden Anfragen und auch die Nutzungen im Bestand zeigen, wäre die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten und damit eine weitergehende Verdrängung von Gewerbebetrieben und eine deutliche Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet nicht auszuschließen.

Bereits im Bestand überschreiten die Baukörper die derzeit zulässige Geschossflächenzahl von 0,6. In der Genehmigungspraxis wäre auch in Zukunft von Befreiungen zur Umsetzung von Vorhaben auszugehen.

Ausgehend von den bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Vegetationsflächen bei einer maximalen Realisierung der bestehenden Baurechte entfallen könnten und die Bodenversiegelung sich auf nahezu 100 Prozent erhöht. In der Folge wäre von weiteren Verschlechterungen für alle Schutzgüter auszugehen.

Die nutzungsbedingten Lärm- und Luftemissionen lassen sich auch außerhalb des Bebauungsplans regeln. Auch im Rahmen eines Bauantragsverfahrens kann der Nachweis gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse eingefordert werden.

Das gesamtstädtische Ziel des Flächennutzungsplans – Vorhaltung von Flächen für eine Grünverbindung entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn – wäre, ebenso wie die Freihaltung der Grünflächen südlich der Mohriner Allee, ohne den Bebauungsplan nicht sichergestellt.

2.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen entstehen im Geltungsbereich durch die Neuversiegelung von Boden. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes führen. Der durch die Versiegelung verursachte Vegetationsverlust auf zuvor bewachsenen Flächen wirkt sich ebenfalls auf die Speicherfähigkeit des Bodens für Wasser aus. Zugleich kann sich die Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere auf den betroffenen Flächen reduzieren. Der Verlust von Vegetation kann potenziell auch mit einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas und der Lufthygiene durch Wegfall von Schatten sowie Transpirations- und Filterleistungen der Bäume und Gehölze einhergehen.

Die beschriebenen Wechselwirkungen treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans räumlich nur sehr begrenzt auf, da es sich im Wesentlichen um ein Bestandsgebiet handelt und die Bauflächen bereits im Bestand überwiegend versiegelt sind. Durch die Planung sind keine bis geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. In Verbindung mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Reduzierung der Überbaubarkeit gegenüber dem Baunutzungsplan / § 34 Baugesetzbuch, Sicherung von Pflanzflächen) entstehen positive Wirkungen für mehrere Schutzgüter.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten. Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (Baunutzungsplan, § 34 Baugesetzbuch) könnten stärkere Beeinträchtigungen entstehen. Bei den bislang nicht versiegelten Flächen handelt es sich um Bauflächen, die bisher nicht für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen wurden.

2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuch zu entscheiden. Eingriffe liegen nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich bildet der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960, der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 weiter gilt (Ausnahme Bereich des ehemaligen Bahnhofs Britz). Der Baunutzungsplan setzt für die Grundstücke östlich der Bahn Beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/3 (zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 2,4) fest. Im Bereich des ehemaligen Bahnhof Britz sind Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Auch wenn hier gegenwärtig keine Bebauung vorhanden ist, so ist doch, analog den benachbarten Grundstücken, eine vollständige Versiegelung durch Stellplätze, Nebenanlagen und ähnlichem zulässig. Auch durch die Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 1968 resultiert keine Beschränkung hinsichtlich der Versiegelung.

Der Bebauungsplan sieht eine Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Durch den Bebauungsplan soll die Versiegelung auf den Baugrundstücken (Baukörper, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und ähnliches) auf maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche begrenzt werden. Das Grundstück Mohriner Allee 25 soll dauerhaft als öffentliche Grünfläche (bisher: Allgemeines Wohngebiet) gesichert werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Veränderung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen könnten, findet gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht statt. Auch die Erhöhung der Höhe baulicher Anlagen gegenüber der gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung 1958 zulässigen Höhe stellt hier keinen planungsrechtlichen Eingriff dar, da weder die Schutzgüter Klima, Luft noch das Ortsbild beeinträchtigt werden. In den beschränkten Arbeitsgebieten des Baunutzungsplans bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung nach der Baumassenzahl (hier: 2,4). Damit sind nach Baunutzungsplan bei Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls höhere Gebäudehöhen zulässig.

Dies gilt allerdings nicht für die zulässigen Gebäudehöhen und die Dichte der Bebauung. Künftig ist im Gewerbegebiet eine Bebauung zwischen 55,5 bis 59,0 Meter über Normalhöhen null (rund 11 bis 15 Meter) zulässig. Damit kann in Teilen auch eine dreigeschossige Bebauung statt der üblichen zweigeschossigen Bebauung realisiert werden. Allerdings sind bereits nach Baunutzungsplan höhere Gebäudehöhen zulässig, da in Beschränkten Arbeitsgebieten die Baumassenzahl maßgeblich ist. Die Geschossflächenzahl wird von 0,6 auf 0,8 beziehungsweise 1,0 erhöht. Da diese geringfügigen Erhöhungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (insbesondere Klima, Luft) haben, ist ein Ausgleich im Sinne der Ausgleichsregelung nicht erforderlich.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand ist ein adäquater Ersatz durch Baumanpflanzungen, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, zu gewährleisten. Da derzeit nicht absehbar ist, ob und wann Eingriffe in den geschützten Baumbestand erfolgen, kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Die Eingriffe in den Baumbestand sind bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Ausnahmegenehmigungen zum Fällen geschützter Bäume werden auf Antrag in dem zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Umfang erteilt. Die Bäume sind vor der Fällung von einer nachweislich sach- und fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng beziehungsweise besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz). Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Fälltermin vorzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass nach der Begutachtung und dem Auffinden von Höhlenstrukturen diese nicht genutzt werden und bis zum Fälltermin keine Nutzung mehr stattfinden kann. Werden vorgefundene Höhlenstrukturen genutzt, muss ein Befreiungsantrag nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz beim Umwelt- und Naturschutzamt gestellt werden und dann Ersatz, in Form von künstlichen Niststätten geleistet werden.

Fällungen und die eventuelle Beseitigung von Lebensstätten sind generell nur außerhalb der Vegetationsperiode (01.03. bis 30.09.) möglich.

2.3.2 Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- mögliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete außerhalb des Plangebiets werden durch die Festsetzung von Lärmkontingenten verringert,
- durch die Reduzierung der Gesamtversiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht auf maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt gemindert,
- durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen werden die vorhandenen Grün- und Freiflächen weitestgehend erhalten und aufgewertet,
- durch die Einschränkung bestehender Baurechte mittels Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird eine übergeordnete Grünverbindung planungsrechtlich gesichert.

Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass es zukünftig zu Einleitbeschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge kommen kann. Damit könnte es zukünftig zu einer stärkeren Versickerung von Regenwasser vor Ort kommen. Dass dies im Geltungsbereich grundsätzlich möglich ist, wurde bereits auf den Grundstücken Mohriner Allee 21A, 21, 21B erfolgreich praktiziert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den Geltungsbereich überwiegend als Gewerbliche Baufläche dar. Es wäre somit im Regelfall möglich, den Geltungsbereich als Gewerbegebiet und als Industriegebiet zu entwickeln. Eine Festsetzung als Industriegebiet kommt auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung nicht in Betracht.

Denkbar wäre auch die Entwicklung eines Mischgebiets auf Teilflächen entlang der Mohriner Allee. Dies würde jedoch, auf Grund der Zulässigkeit einer Wohnnutzung im Mischgebiet, zu einer möglichen Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Gewerbestandorts führen und somit der Intention des Bebauungsplans XIV-60 widersprechen. Zudem wurden die Grundstücksflächen entlang der Mohriner Allee zwischenzeitlich weitgehend einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt. Die Entwicklung eines Mischgebiets entlang der Mohriner Allee wurde daher nicht weiter verfolgt.

Darüber hinaus wäre auch eine Entwicklung des aus der Planfeststellung entlassenen ehemaligen Bahnhofs Britz als Grünfläche möglich. Dies würde zugleich den Entwicklungszielen

des Flächennutzungsplans zur Einrichtung übergeordneter Grünverbindungen entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn entsprechen, steht allerdings im Widerspruch zu den bezirklichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Ein Erfordernis zur Festsetzung einer öffentlich nutzbaren Grünverbindung östlich der Bahntrasse wird hierbei aus folgenden Gründen nicht gesehen:

- Einer öffentlich nutzbaren Grünverbindung zwischen der Gleistrasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn und den rückwärtigen Gewerbegrundstücken mangelt es an der erforderlichen Attraktivität für eine zweckentsprechende Nutzung.
- Eine öffentlich nutzbare Grünverbindung östlich der Bahntrasse besitzt, im Gegensatz zu einer Grünverbindung westlich der Bahntrasse, keine Erschließungsfunktion angrenzender Bereiche.
- Auf Grund der isolierten Lage der Grünverbindung bestünde die erhöhte Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung, was zumindest zu einer subjektiven Beeinträchtigung für die angrenzenden Nutzer (Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn, Gewerbetreibende) führen kann.
- Die Schaffung einer Grünverbindung westlich der Bahntrasse mit Anbindung an die Mohriner Allee im Norden und dem Buckower Damm im Süden (außerhalb des Plangebiets) - unter Einbeziehung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks Mohriner Allee 25 - stellt sich grundsätzlich als ausreichend dar.
- Vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen ist die Errichtung einer zusätzlichen Grünverbindung parallel zu der im Bebauungsplan XIV-60 geplanten beziehungsweise außerhalb des Plangebiets gelegenen Grünverbindung, auf Grund der Kosten für den Erwerb, die Anlage und die Unterhaltung der Grünflächen für das Land Berlin, nicht zu rechtfertigen.

Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen auf Grund der vorhandenen Bestandssituation nicht in Betracht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (vor allem Umweltatlas Berlin) und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen wie zum Beispiel dem Landschaftsprogramm Berlin.

Darüber hinaus liegen den Aussagen folgende Fachgutachten zugrunde:

- Dr. Susanne Salinger; Faunistisches Gutachten, Bebauungsplan XIV-60; Berlin, 15.09.2015,
- GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH; Bericht zur Altlastenuntersuchung, BV: Bebauungsplan XIV-60 Mohriner Allee 25; Berlin, 05.10.2015,
- KÖTTER Consulting Engineers; Bericht Nr. 416047-01.03 über die Geräuschkontingierung für den Bebauungsplan XIV-60 in 12347 Berlin-Britz unter Berücksichtigung der Genehmigungssituation der vorhandenen Betriebe; Berlin, 15.05.1017
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XIV-155a (Anmerkung: Der Bebauungsplan grenzt ebenfalls an die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn); Berlin, 28.09.2018.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung kann, weil durch die vorgesehenen Festsetzungen kein planungsrechtlicher Eingriff erfolgt, verbal-argumentativ vorgenommen werden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, entfällt die Notwendigkeit eines naturschutzfachlichen Umweltmonitorings.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Der Umweltzustand des Plangebiets stellt sich als städtisch überformt mit hoher Versiegelung und Vegetationsflächen an den Rändern des Gewerbegebiets dar.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Die Planung sichert im Wesentlichen den Bestand, erweitert das Gewerbegebiet jedoch um Teilflächen des ehemaligen Bahnhof Britz. Auf die Umweltmedien sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und Flächen zum Anpflanzen im Gewerbegebiet sowie durch eine ergänzende textliche Festsetzung zur Reduzierung möglicher Lärmimmissionen werden mögliche Beeinträchtigungen, die entstehen können, kompensiert.

4.3 Fazit

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 ergeben sich keine nennenswerten Verschlechterungen des Umweltzustands.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vorrangiges Planungsziel ist die Entwicklung und Sicherung eines Gewerbegebiets für Gewerbebetriebe, um durch die Flächenbereitstellung gewerblicher Bauflächen die notwendigen Voraussetzungen für arbeitsplatzerhaltende Maßnahmen und Investitionen zu schaffen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Nutzungen ausgeschlossen beziehungsweise auf ihren Bestand beschränkt werden, die geeignet sind, das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen zu reduzieren sowie das Bodenpreisniveau am Standort nachhaltig zu verändern. Darüber hinaus sollen die linearen Grünstrukturen an den Rändern des Gewerbebestands erhalten und ergänzt werden.

Gewerbegebiet

Die Bauflächen im Geltungsbereich sollen vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich der zulässigen Emissionen (Schallabstrahlung in die Umgebung) gegliedert werden, um die unterschiedlichen Nutzungs- und Schutzansprüche der Umgebung angemessen zu berücksichtigen. Grundlage für die Beurteilung bilden die bestehenden Nutzungen und die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets. Vergnügungsstätten sollen an dem Gewerbebestandort generell ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung 4), Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung 3). Über den Bebauungsplan soll eine Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Hierzu ist es wichtig, den nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Baugebiet einzuschränken und die zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der Zentren konsequent zu begrenzen.

Als Maß der Nutzung erfolgt eine differenzierte Ausweisung der maximalen Gebäudehöhen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 im Gewerbegebiet GE1 und 0,8 in den übrigen Gewerbegebieten. Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um 100 Prozent (§ 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wird durch die textliche Festsetzung 5 ermöglicht. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe werden Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen ermöglicht. Auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da dies auf Grund unterschiedlicher Anforderungen an gewerblich genutzten Geschossen kein geeignetes Mittel ist, um die Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen als Bauflächenausweisung festgesetzt. Als Bauweise ist in den Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge größer 50 Meter bei Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen zulässig (textliche Festsetzung 7).

Flächen für Versorgungsanlagen

Das Grundstück des bestehenden Umspannwerkes soll entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ gesichert werden. Die überbaubare Fläche wird auf 0,4 begrenzt, zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung, Flächen zum Anpflanzen

Zum Erhalt des Ortsbildes, zur Aufwertung des Landschaftsraumes sowie zur Abschirmung der Gewerbegebiete erfolgt mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen (Nummer 11 bis 14) die Festlegung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung sowie zum Anpflanzen innerhalb der Gewerbegebiete.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“

Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück Mohriner Allee 25 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich gelegenen vorhandenen Verkehrsflächen des Buckower Dammes, der Mohriner Allee sowie des Neumarkplans werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die südliche Straßenbegrenzung der Mohriner Allee berücksichtigt hierbei die ursprünglichen Ausbauplanungen für die Mohriner Allee und somit auch die Funktion der Mohriner Allee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Der südlich an den Kreuzungsbereich Mohriner Allee / Buckower Damm angrenzende Platz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung 10).

Bahnanlagen

Die vorhandene Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn wird als planfestgestellte Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Dies beinhaltet auch eine Teilfläche, die zwischenzeitlich an den Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Buckower Damm 50 veräußert wurde.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für Teilflächen der nach Eisenbahnkreuzungsgesetz als planfestgestellt geltenden Bahnanlage – im Kreuzungsbereich der Straßen Mohriner Allee und Buckower Damm – erfolgt eine zusätzliche Festsetzung von Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, dem Träger der Straßenbaulast sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger (textliche Festsetzung 17). Die vorhandenen, im Plangebiet liegenden Straßenabschnitte der Mohriner Allee und des Buckower Dammes werden hierdurch in ihrer Erschließungsfunktion planungsrechtlich gesichert.

Sonstige Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen des Baunutzungsplans sowie der förmlich festgestellten Fluchtlinien werden durch den Bebauungsplan XIV-60 überplant und ersetzt (siehe textliche Festsetzung 18). Folglich ändert sich auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch. Darüber hinaus werden Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen auf Grünflächen im Gebiet getroffen (textliche Festsetzungen 12 bis 14). Über die textliche Festsetzung 16 soll eine Grundstückseinfriedung entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie Mohriner Allee ausgeschlossen werden, um den Charakter einer durchgängigen Grünverbindung zu erhalten.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 11.12.2018 (Amtsblatt für Berlin 2019, Seite 8), stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Grünfläche parallel zur Bahntrasse, übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Mohriner Allee, Buckower Damm) und Kleinbahn (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn) dar (siehe Kapitel I 3.2).

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen, die im Zuge der konkretisierenden Planung möglich sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 sind in Zusammenhang mit der angestrebten Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Pflanzbindung angrenzend zur Neukölln-Mittenwalder Eisenbahntrasse sowie der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage für das Grundstück Mohriner Allee 25 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Zwar sollen die entwidmeten Flächen des ehemaligen Bahnhofs Britz sowie angrenzende Flächen, die bisher für eine Gründurchwegung vorgesehen waren, nunmehr als Baugebiet (Gewerbegebiet) ausgewiesen werden, durch eine entsprechende Pflanzbindung bleibt die Funktion als linearer Grünzug parallel zur Bahntrasse jedoch gewahrt. In Verbindung mit der vorhandenen Wegeverbindung westlich der Bahntrasse entsteht so der Gesamteindruck einer öffentlich nutzbaren linearen Grünverbindung.

Ein Erfordernis zur Festsetzung einer öffentlich nutzbaren Grünverbindung östlich der Bahntrasse wird nicht gesehen (siehe hierzu Kapitel II 2.4).

Ein abweichender Planinhalt an dieser Stelle wird außerdem aus folgenden Gründen weiterverfolgt:

- Die Attraktivität des untergenutzten, teilweise brach liegenden Bereichs wird durch die Einbeziehung der ehemaligen Bahnflächen in das Gewerbegebiet gestärkt. Das Gewerbegebiet wird gleichermaßen städtebaulich und wirtschaftlich aufgewertet und als Investitionsstandort gesichert.
- Die Versuche, brachliegende Flächen einer neuen gewerblichen Nutzung zuzuführen, erweisen sich weiterhin als schwierig. Auf diese Entwicklung muss der Bezirk aus wirtschaftlichen und arbeitspolitischen Gründen reagieren, wenn er das jahrelange Brachliegen von Grundstücken und Gebäuden auf der einen Seite und die vergebliche Standortsuche ansiedlungswilliger Betriebe auf der anderen Seite vermeiden will.
- Die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben, insbesondere im Bereich des produzierenden Gewerbes, gilt es zu fördern, wenn sie zu einer Verbesserung der Bestandssituation führen und nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die Festsetzungen einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie von Flächen mit Pflanzbindung stellen hierbei eine Qualifizierung der Darstellung von übergeordneten Grünverbindungen entlang der Trasse dar. Die planfestgestellten Flächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn werden entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung als Kleinbahn nachrichtlich als Bahnanlage dargestellt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3, GE4, GE5)

Die Flächen zwischen Mohriner Allee, Buckower Damm und Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, mit Ausnahme des Grundstücks Buckower Damm 38, werden analog dem Bestand und den städtebaulichen Zielvorstellungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich, Wohnen am Neumarkplan, nördlich der Mohriner Allee und östlich des Buckower Damms besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ohne erkennbare Konflikte. Die einzelnen Nutzungen sind durch öffentliche Verkehrsflächen und Bahnflächen voneinander getrennt.

Die Flächen im Plangebiet sind im Flächennutzungsplan fast ausschließlich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen, die den Handlungsrahmen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan bilden, sind aus gewerblichen Bauflächen 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 entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind (Entwicklungsgrundsatz 8).

Bezogen auf das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen wird eingeschätzt, dass hier aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen (siehe hierzu Kapitel I 3.4) andere als gewerbliche Nutzungen ausscheiden. Einer Auflösung der Gemengelage (Gewerbe neben Wohnen) stehen sowohl der Bestandsschutz und mögliche Entschädigungsansprüche als auch das Interesse des Bezirksamtes, der Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer am Erhalt der bestehenden Nutzungen entgegen. Das nächstgelegene vorhandene Wohngebiet Neumarkplan ist, wie die Ergebnisse der Lärmuntersuchung zeigen, keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt.

Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5

Textliche Festsetzung 1

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können

- ***Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:***
 - ***Kraftwagen,***
 - ***Kraftwagen und Zubehör,***
 - ***Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,***
 - ***Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge),***
 - ***Wohnmöbel,***
 - ***Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,***
 - ***elektrotechnische Erzeugnisse,***
 - ***Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,***
 - ***Anstrichmittel,***
 - ***Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,***
 - ***Tapeten und Bodenbeläge,***
 - ***Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),***
 - ***Sport- und Freizeitboote und Zubehör,***
 - ***Büromöbel und Brennstoffe***
 - ***sowie***
 - ***Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern,***
- zugelassen werden.***

Durch die textliche Festsetzung 1 (Satz 1) werden gemäß § 1 Absatz 5 und 9 der Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art ausgeschlossen. Eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung ist hier aufgrund besonderer städtebauliche Gründe erforderlich.

Gewerbliche Bauflächen werden zu einem erheblichen Anteil auch durch Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel nachgefragt. Diese Nachfragen wirken sich insgesamt auf das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen im Bezirk Neukölln sowie auf das Bodenpreisniveau am Standort aus. Durch den grundsätzlichen Ausschluss unverträglicher / konkurrierender Nutzungen auf gewerblichen Bauflächen soll die Verfügbarkeit von Grundstücken für Gewerbebetriebe zu einem angemessenen Preisniveau gesichert und der Verdrängungsdruck auf bestehende Betriebe vermindert werden.

Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit dem Auto besonders attraktiv für Einzelhandelsbetriebe. Im Plangebiet befinden sich aktuell vier Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 3.100 Quadratmeter, ein Kraftfahrzeughandel mit einer Verkaufsfläche von 2.500 Quadratmeter Freifläche und ein Großhandel. Damit werden aktuell rund 28 Prozent (inklusive Stellplatzflächen und Anlieferung) der gewerblichen Baufläche im Plangebiet durch Handelsbetriebe genutzt. Es liegt der Antrag zur Erweiterung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes vor (siehe Kapitel I 2.4.3).

In Neukölln stehen außerhalb der großen Industrie- und Gewerbegebiete nördlich und südlich des Teltowkanals sowie im Bereich des Südrings nur wenige geeignete Bauflächen für kleinere Betriebe des produzierenden oder produktionsnahen Gewerbes, für Auslieferungslager, Handwerks-, Reparatur- und gewerbegebietstypische Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Aktuell durch Einzelhandel belegte Flächen sollen daher im Falle der Freisetzung möglichst einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Standort ist gut an das übergeordnete Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden, weist, wenn auch nur geringe, Erweiterungspotenziale für Bestandsbetriebe auf, ist historisch gewachsen und im lokalen Bewusstsein der Anwohner wie der Gewerbetreibenden etabliert und akzeptiert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 7 und Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch unter anderem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan XIV-60 sind neben dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe (siehe Kapitel I 3.4), die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 (siehe Kapitel I 3.4), als Instrumente der informellen städtebaulichen Planung, zu berücksichtigen. Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung sollen mit Bezug auf die Entwicklungsgrundsätze nicht nur großflächige, sondern auch kleinflächige Einzelhandelsnutzungen, mindestens solche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten, in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Außerhalb der Zentren ist die Zulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in den Baugebieten genau zu prüfen, Einzelhandel in Gewerbegebieten auszuschließen und die zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der Zentren konsequent zu begrenzen. Zur Nahversorgung enthält der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. Diese finden sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln, welches 2016 fortgeschrieben wurde. Hiernach sind Nahversorgungsstandorte, sofern außerhalb der Zentren erforderlich, in städtebaulich integrierten Lagen unterzubringen und in Gewerbe- und Industriegebieten generell auszuschließen.

Rund 1,5 Kilometer nördlich des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Britzer Damm, rund 1,2 Kilometer östlich das Nahversorgungszentrum Britz-Süd. Während es in den letzten Jahren gelungen ist, das Nahversorgungszentrum Britz-Süd durch die Ansiedlung eines Magnetbetriebes zu stabilisieren, stellt sich die Situation im Nahversorgungszentrum Britzer Damm aufgrund der vorhandenen Struktur (700 Meter Länge) nach wie vor schwierig dar. Die Verkaufsfläche hat sich in den letzten sieben Jahren nur geringfügig erhöht (+ 400 Quadratmeter). Die Angebotsstruktur ist durch eine geringe Einzelhandelsdichte, Leerstände und mindergenutzte Flächen gekennzeichnet. Die beiden vorhandenen Lebensmittelmärkte am Britzer Damm (Verkaufsfläche rund 2.400 Quadratmeter) stellen in diesem

Zusammenhang die wichtigsten Frequenzbringer dar. Es ist Ziel des Bezirkes Neukölln, den zentralen Versorgungsbereich Britzer Damm als Nahversorgungszentrum zu sichern und auszubauen. Hierzu wird unter anderem eine wettbewerbsmäßige Anpassung der Verkaufsfläche der Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe angestrebt.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet erfolgt daher auch, um das Gleichgewicht zwischen den vorhandenen abgestimmten Zentrenbereichen nicht nachhaltig zu beeinträchtigen. Das Gewerbegebiet weist im Bestand bereits eine Einzelhandelsagglomeration mehrerer Lebensmittelmärkte auf, welche zusammen eine Ausstrahlungskraft entwickeln, die deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht. Diese Einschätzung wird auch durch das Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (Der Buckower Damm 50 in Berlin Britz als Standort für einen Lebensmitteldiscounter, 31.08.2016), welches die Eigentümerin des Grundstücks Buckower Damm 50 in Auftrag gegeben hat, bestätigt. Nach der Darstellung im Gutachten beträgt beispielsweise der Einzugsradius der Einzelhandelsbetriebe Buckower Damm 50 bereits gegenwärtig zwischen 1,2 bis 2 Kilometer.

Die Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet liegt im Bestand bereits um rund 700 Quadratmeter höher als im Nahversorgungszentrum Britzer Damm. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit großzügigem Stellplatzangebot außerhalb des Nahversorgungszentrums soll daher verhindert werden, um einen Kaufkraftabfluss und einer weitergehenden Schwächung des Nahversorgungszentrums vorzubeugen. In dem Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner wird eingeschätzt, dass der Standort Buckower Damm 50 bereits heute Funktionen eines Nahversorgungszentrums übernimmt. Damit steht er in Konkurrenz zu den bestehenden Nahversorgungszentren.

Großfläche Einzelhandelsbetriebe werden künftig auf Kerngebiete und die sonstigen Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung 1990 verwiesen. Kleinere Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sind in Wohn- und Mischgebieten, unter anderem auch in den westlich geplanten Wohngebieten allgemein zulässig.

Bis dahin wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung auf einer Teilfläche im Gewerbegebiet GE5 (siehe textliche Festsetzung 15) und eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung für das Grundstück Buckower Damm 50 (siehe textliche Festsetzung 2) anerkannt, dass die Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet für eine fußläufige Versorgung, insbesondere des westlich angrenzenden Wohngebiets Neumarkplan erforderlich sind. Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient der langfristigen Sicherung eines Gewerbegebiets.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden (Satz 2, 1. Anstrich). Diese Betriebe sind oftmals ebenfalls nicht in der Lage mit den preislichen Angeboten des (zentrenrelevanten) Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren. Die Aufzählung der Sortimente erfolgt gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschrift über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nummer 29, vom 11. Juli 2014, Seite 1334 bis 1348).

Der Kraftfahrzeughandel auf dem Grundstück Mohriner Allee 21A weist eine Verkaufsfläche von rund 2.500 Quadratmeter Freigelände auf. Darüber hinaus erfolgt im Plangebiet der Handel mit Fahrzeugteilen und –zubehör im Zusammenhang mit einem Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb. Da es sich bei Kraftwagen und deren Zubehör gemäß den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin um nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt, ist hierdurch auch keine Schwächung der Nahversorgungszentren verbunden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen unter dem Gesichtspunkt des Zentrumschutzes keiner Beschränkung bei der Standortwahl gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 und dem bezirklichen Einzelhandelskonzept.

Dennoch soll der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung nur noch ausnahmsweise zugelassen werden, um den Schwerpunkt wieder stärker auf eine gewerbliche Entwicklung des Standorts zu legen. Die ausnahmsweise zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente können, wie vor Ort vorhanden (Fahrzeug-Reparaturbetrieb mit Reifenverkauf), zur Ergänzung der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe beitragen. Gerade wenn ein solch positiver Zusammenhang aufgezeigt werden kann, sollte die Baugenehmigungsbehörde von ihrem Ermessen zugunsten der Antragsteller Gebrauch machen. Bei der Entscheidung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Nutzungen sollte insbesondere auch die flächenmäßige Größe der möglichen Verkaufsfläche berücksichtigt werden. Je flächenintensiver, desto stärker werden die allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet eingeschränkt.

Die Regelung zielt nicht auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ohne Bezug zu einem Gewerbebetrieb. Aber auch diese sind unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ausnahmsweise zulässig. (Zum bestehenden großflächigen Kraftfahrzeughandel, Mohriner Allee 21A, siehe Kapitel III 5.)

Bei Tankstellen handelt es sich zudem um einen eigenständigen städtebaurechtlichen Begriff. Tankstellen sollen hier auf Grundlage von § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig sein. Sie sind aufgrund ihres Störpotenzials nur ausnahmsweise zulässig. Sie werden von einem großen Kundenkreis auch in den Abend- und Nachtstunden aufgesucht. Damit steht die Nutzung im Konflikt zur westlich und teilweise östlich befindlichen Wohnbebauung. Die Zulässigkeit wird damit insbesondere vom Standort abhängig sein. Die nächste Tankstelle befindet sich rund 250 Meter entfernt, im Kreuzungsbereich Britzer Damm / Koppelweg. Weitere Tankstellen gibt es am Tempelhofer Weg (Entfernung rund ein Kilometer) und am Buckower Damm (rund 1,8 Kilometer). Zudem handelt es sich um ein Bestandsgebiet, welches entlang der übergeordneten Straßen bereits überwiegend bebaut ist. Tankstellen sind aufgrund ihrer möglichen Großflächigkeit und ihrer typischen Bebauung städtebaulich nicht oder nur sehr unzureichend mit einer wünschenswerten Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entlang Buckower Damms zu vereinbaren.

Einzelhandelsbetriebe, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, sollen gemäß § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden (Satz 2, 2. Anstrich). In der Regel handelt es sich um eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- beziehungsweise Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsfläche muss dem entsprechenden Gewerbebetrieb vom Umfang deutlich untergeordnet sein. Als „untergeordnet“ wird ein Anteil von rund 10 Prozent angesehen.

Der sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp gemäß § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion beziehungsweise Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders zu bewerten als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden. Die Zulässigkeit wird sich daher an den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines beantragten Vorhabens in Abhängigkeit von der Größe und der Produktpalette des jeweiligen Gewerbebetriebes orientieren müssen.

Textliche Festsetzung 15

Im Gewerbegebiet GE5, auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B, können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:

- **Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,**
- **Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,**
- **Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,**
- **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,**
- **Organisationsmittel für Büro Zwecke**

ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

Textliche Festsetzung 2

Im Gewerbegebiet GE3 können bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung –:

- **Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,**
- **Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,**
- **Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,**
- **Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,**
- **Organisationsmittel für Büro Zwecke**

beibehalten wird.

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 Quadratmeter je Betrieb nicht überschreitet.

Durch die textliche Festsetzung 15 sollen auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Das entspricht dem Bestand vor Ort (nicht identisch mit dem Baugebiet GE5, das Grundstück Mohriner Allee 21A wird von der textlichen Festsetzung 15 nicht erfasst). Die vorhandenen Betriebe sind unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, die nach der Rechtsprechung bei 800 Quadratmeter Verkaufsfläche liegt.

Die vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe Buckower Damm 50 werden durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 9 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung durch die textliche Festsetzung 2 gesichert. Die Regelung dient der Absicherung des vorhandenen, großflächigen (materiell rechtmäßig genehmigten) Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes. Die textliche Festsetzung 2 schließt einen ebenfalls auf dem Grundstück Buckower Damm 50 befindlichen Lebensmittel-Discounter (Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) mit ein.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit und die „Fremdkörperfestsetzung“ wird anerkannt, dass die vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebiets zurzeit auch Nahversorgungsfunktion, insbesondere für die westlich und nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen, in denen es bisher keine entsprechenden Angebote gibt. Die nächstgelegenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Plangebiets sind in der Gutschmidtstraße 101, rund 400 Meter östlich des Plangebiets, Tempelhofer Weg 91/97, rund 900 Meter nördlich des Plangebiets, und in den Nahversorgungszentren Britzer Damm, rund 1,5 Kilometer nördlich, und Britz-Süd, 1,2 Kilometer östlich des Plangebiets.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist hier jedoch eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Die eingesetzte Entwicklung, steht nicht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Stadtentwicklungspläne Industrie und Gewerbe, Zentren 3 sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Neukölln. Die Standorte erfüllen nicht die Anforderungen an die wohnsiedlungsräumliche Integration. Die unmittelbare Umgebung (Flächen im Plangebiet) ist jeweils überwiegend gewerblich geprägt. Die nächstgelegene Wohnbebauung Neumarkplan befindet sich westlich der Gleistrasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn. Die Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe werden von dort über die Straße Neumarkplan oder eine illegale Bahnquerung in Höhe des Grundstücks Buckower Damm 50 erreicht. Die Entfernung über das öffentliche Straßennetz zum Grundstück Buckower Damm 50 beträgt rund 300 Meter. Nach Norden und Osten werden die Einzelhandelsstandorte durch die Mohriner Allee und den Buckower Damm, die in diesen Abschnitten eine Breite von rund 35 Meter aufweisen (Buckower Damm: drei Fahrspuren pro Richtung und Mittelstreifen, Mohriner Allee: zwei Fahrspuren pro Richtung), von den jeweils nächstgelegenen Wohnbebauungen getrennt. Sowohl die stark befahrene Mohriner Allee als auch der stark befahrene Buckower Damm stellen stadträumliche Barrieren dar, die einen direkten Bezug zu den Wohngebieten nördlich der Mohriner Allee und östlich des Buckower Damms verhindern. In erster Reihe entlang des Buckower Damms, im Abschnitt zwischen Mohriner Allee und Hufnerweg, überwiegen zudem die Nicht-Wohnnutzungen (Sportplatz, Burger King, Küchenstudio, einem Seniorenheim vorgelagerte Serviceeinrichtungen und Grünflächen, Kirche). Im Süden des Geltungsbereichs und westlich / südwestlich anschließend an das Wohngebiet Neumarkplan befinden sich mehrere Kleingartenanlagen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dargestellt sind, sowie die ausgedehnten Grünflächen des Britzer Gartens. Damit ist eine bauliche Entwicklung in diese Richtung auf absehbare Zeit ausgeschlossen.

Auch wenn eine fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten gegeben ist, sind die Standorte aufgrund der Lage an den Hauptverkehrsstraßen, der zum Teil langen Fußwege zu den Wohngebieten und der großen Anzahl vorhandener Stellplätze wesentlich auf autoorientierte Kunden ausgerichtet (Buckower Damm 50 mehr noch als Mohriner Allee 21, 21B). Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts (800 Meter-Radius) beschränkt sich im Wesentlichen auf das westliche Wohngebiet Neumarkplan, das nördlich gelegene Einfamilienhausgebiet, die Gewerbeflächen nördlich der Mohriner Allee und teilweise das Wohngebiet östlich des Buckower Damms. Die Einkaufsalternativen östlich des Buckower Damms (Lebensmittel-Discounter Gutschmidtstraße, Nahversorgungszentrum Britz-Süd mit Selbstbedienungs-Warenhaus) weisen eine deutlich größere Nähe zu dem östlich gelegenen Wohngebiet mit dem deutlich größeren Einwohnerpotenzial auf. Die tatsächlich unterversorgten Bereiche zwischen Koppelweg und Mohriner Allee sowie südlich der Mohriner Allee sind bis zu 2 Kilometer vom Plangebiet entfernt.

Zu den besonderen städtebaulichen Gründen, die zukünftig eine Beschränkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erforderlich machen, zählen auch der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Nahversorgungszentren (siehe hierzu Begründung zur textlichen Festsetzung 1). Mit den textlichen Festsetzungen 15 und 2 kann den Zielen und Grundsätzen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen werden, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größe mit Mitteln der Bauleitplanung in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken sind.

Ohne die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück Mohriner Allee 21, 21B (textliche Festsetzung 15) wären die vorhandenen Betriebe auf den Bestandsschutz beschränkt, so dass im Wesentlichen nur Reparaturen und Ausbesserungsarbeiten an der bestehenden Anlage zulässig wären. Wenn das geschützte Gebäude nicht mehr vorhanden ist, würde dem entsprechend auch der Schutz der Bestandsnutzung entfallen. Eine Fremdkörperfestsetzung, wie für das Grundstück Buckower Damm 50 vorgese-

hen, ist für die Mohriner Allee 21, 21B nicht erforderlich, da über die ausnahmsweise Zulässigkeit Maßnahmen gleicher Wirkung erzielt werden können. Die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit wird hier angewendet, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich außerhalb des Plangebiets in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage zukünftig Einzelhandelsbetriebe ansiedeln werden.

Da im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig sind, sich auf dem Grundstück Buckower Damm 50 aber bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet, soll für die Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Buckower Damm 50 die sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung angewandt werden (textliche Festsetzung 2). Die Fremdkörperfestsetzung dient hier der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen großflächigen Einzelhandels und damit dem Planungs- und Investitionsschutz. Die Fläche, der die Fremdkörperfunktion zukommen soll, hat eine Größe von rund 8.800 Quadratmetern (GE3 abzüglich Pflanzflächen), das entspricht rund 14 Prozent des Gewerbegebietes. Damit weist die Fläche keine das Baugebiet insgesamt dominierende Größe und Funktion in Bezug auf das Gesamtbaugebiet auf. Durch die bestandssichernde Festsetzung gemäß § 1 Absatz 10 Baunutzungsverordnung werden keine städtebaulich unvertretbaren Verhältnisse geschaffen. Die Nutzungskonflikte und die städtebaulichen Missstände werden nicht vertieft, die bodenrechtlichen Spannungen werden bereits durch den Ausschluss von Einzelhandel im übrigen Gebiet und das „Einfrieren“ des großflächigen Einzelhandels auf den Bestand, reduziert.

Die Regelung trägt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unter Berücksichtigung der konkreten Situation Rechnung. Den Betriebsinhabern wird ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt, der auf dem Grundstück Buckower Damm 50 bauliche Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässt. Erweiterungen sind nur für den bislang nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb bis an die Schwelle zur Großflächigkeit möglich.

Die textlichen Festsetzungen 15 und 2 sehen vor, Einzelhandelsbetriebe beziehungsweise bauliche Änderungen und Erneuerungen dieser Betriebe nur ausnahmsweise zuzulassen, sofern weiterhin schwerpunktmäßig zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung gemäß Nummer 1.1 im Anhang I der Ausführungsvorschrift über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin angeboten werden.

Die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente entspricht dem Bestand. Die Beschränkung ist erforderlich, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche durch eine weitere Stärkung des Standorts auszuschließen. Sortimentsänderungen, die nicht über die Aufzählungen in der textlichen Festsetzung 15 und 2 abgedeckt sind, sind Nutzungsänderungen und damit unzulässig.

In der textlichen Festsetzung 2 ist ausdrücklich klargelegt, dass sich der Schutz auf die genehmigten Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe bezieht.

Dem Kernsortiment von Umfang und Bedeutung untergeordnet sind Verkaufsflächen für sonstige Sortimente. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß den Sätzen 2 der textlichen Festsetzungen 15 und 2 auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente als Randsortiment anbieten. Dies sind üblicherweise zentrenrelevante Sortimente gemäß Nummer 1.2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen:

- Textilien,
- Bekleidung,
- Schuhe und Lederwaren,
- Beleuchtungsartikel,
- Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren,

- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren,
- Heimtextilien,
- elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse,
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel,
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck,
- Spielwaren,
- aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere,
- Augenoptiker,
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker),
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software,
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone,
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör,
- sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Brennstoffe, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
- Antiquitäten und Gebrauchtwagen.

Aber auch nicht-zentrenrelevante Sortimente wären zulässig. Hierzu gehören gemäß Nummer 2 im Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen:

- Kraftwagen,
- Kraftwagen und Zubehör,
- Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,
- Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge),
- Wohnmöbel,
- Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
- elektrotechnische Erzeugnisse,
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
- Anstrichmittel,
- Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
- Tapeten und Bodenbeläge,
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
- Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
- Büromöbel und Brennstoffe

Mit Satz 2 der textlichen Festsetzungen 15 und 2 werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler angemessen berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten Randsortiments auf 10 Prozent der Verkaufsfläche können Einzelhändler ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und handelsüblich abrunden. Eine Differenzierung der Randsortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warengruppen beziehungsweise deren Aufzählung ist nicht erforderlich, da alle Sortimente zulässig sind. Bereits mit der Einteilung in 90 Prozent Kernsortiment und 10 Prozent Randsortiment und vor dem Hintergrund, dass eine Erweiterung in die Großflächigkeit, sofern nicht bereits vorhanden, unzulässig ist, ergibt

sich eine deutliche flächenmäßige Unterordnung und Begrenzung des Randsortiments. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Gemäß Satz 3 der textlichen Festsetzung 2 kann die Verkaufsfläche ausnahmsweise auf maximal 800 Quadratmeter je Betrieb bis an die Grenze zur Großflächigkeit erweitert werden. Das räumt den vorhandenen Discountern Buckower Damm 50, Mohriner Allee 21B und dem Getränkemarkt Mohriner Allee 21 noch Erweiterungsmöglichkeiten ein. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde unter Berücksichtigung der Abwägung der im Bebauungsplan formulierten Zielstellungen – Sicherung von Flächen für das Gewerbegebiet, keine Beeinträchtigung der Zentren –, so dass durch die Aufnahme der ausnahmsweisen Zulässigkeit die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleiben kann.

Bei der Entscheidung der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist insbesondere die Fläche der Erweiterung im Verhältnis zur bestehenden Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Je flächenintensiver, desto stärker werden die allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet eingeschränkt. Erweiterungen müssen daher deutlich unterhalb der bereits vorhandenen Verkaufsfläche bleiben und dürfen insgesamt maximal 800 Quadratmeter betragen.

Der Vollsortimenter auf dem Grundstück Buckower Damm 50 weist bereits im Bestand eine Verkaufsfläche deutlich größer als 800 Quadratmeter auf. Erweiterungen sind hier nicht mehr möglich.

Die siedlungsräumlich nicht integrierte Lage, die Zielsetzung das vorhandene Gewerbegebiet für Gewerbebetriebe zu erhalten und einer Konkurrenz zu den bestehenden Nahversorgungszentren durch die weitere Ausdehnung der Verkaufsfläche mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entgegen zu wirken, stellen insgesamt besondere städtebauliche Gründe dar, die es rechtfertigen gegenüber § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzung vorzunehmen. Durch die differenzierten Regelungen kann stärker auf die tatsächlichen Verhältnisse eingegangen werden.

Die Standorte sind im Interesse einer flächendeckenden, fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere für nichtmotorisierte Käuferschichten nicht weiter zu entwickeln, sie genießen lediglich erweiterten Bestandsschutz. Von bezirklicher Seite wird die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandorts westlich des Plangebiets in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage favorisiert. In den festgesetzten und geplanten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan geben den Unternehmen Planungs- und Rechtssicherheit und gewährleisten die wohnungsnah Versorgung insbesondere für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes Neumarkplan bis zur Schaffung von Alternativen in wohnsiedlungsintegrierter Lage.

Textliche Festsetzung 3

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt und nur ausnahmsweise zugelassen, sofern diese grundstücksbezogen sowohl flächenmäßig als auch in Hinblick auf ihre Auswirkungen von untergeordneter Bedeutung sind. Auf einen grundsätzlichen Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke soll verzichtet werden, um für die Entwicklungsfähigkeit der Gewerbegebiete ausreichende Spielräume zu bieten.

Der Sportanlagenbegriff reicht vom (einzelnen) Tennisplatz und der jeweiligen Gesamtanlage sowie ähnlichen Einrichtungen für besondere Sportarten über die Turnhalle, das Schwimmbad bis zum Fußballstadion mit Umkleidekabinen und sonstigen erforderlichen

Nebenanlagen. Anlagen für sportliche Zwecke sind von ihren Nutzungen her breit gefächert, das gilt auch für die benötigten Flächen der Anlagen, um die jeweiligen Sportanlagen konfliktfrei einzugliedern. Um sicherzustellen, dass sich eine Anlage für sportliche Zwecke in das künftige Nutzungskonzept des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die in Anspruch zu nehmenden Flächen, einfügt, sollen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5

Textliche Festsetzung 4

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten sind nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung generell nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit unterliegt einer Einzelfallprüfung und bedarf einer Ermessensentscheidung. Zur Rechtsklarheit für die Antragsteller sollen durch die textliche Festsetzung 4 diese bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 ist charakterisiert durch seine Lage zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen, die das Gewerbegebiet von den umliegenden Wohngebieten trennen. Durch die gute verkehrliche Anbindung ist der Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Art, unter anderem auch für Vergnügungsstätten, wie die Anfragen in der Vergangenheit gezeigt haben, interessant (siehe Kapitel V 6).

So sind beispielsweise durch das 2011 neu ausgearbeitete Spielhallengesetz Abstände von mindestens 500 Meter zwischen Spielhallen einzuhalten. Insofern wächst der Ansiedlungsdruck, um auch in Randbereichen von Siedlungsgebieten entsprechende Nutzungen unterzubringen. Hinzu kommt, dass durch die Festsetzung von Wohngebieten in den benachbarten Bebauungsplänen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf diesen Flächen bereits ausgeschlossen ist. Den Versuchen von Betreibern solcher Einrichtungen, in die von einer entsprechenden Planung nicht erfassten Bereiche auszuweichen, soll hier entgegengewirkt werden. Hinzu kommt, dass sich östlich des Buckower Damms mehrere Sportplätze befinden, die auch von Kindern oder Jugendlichen genutzt werden.

Weiter trägt der Ausschluss von Vergnügungsstätten dazu bei, dass die Nutzer im Umfeld sowie die Betriebe selbst nicht gestört oder belästigt und die Struktur und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets nicht nachhaltig verändert werden.

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um einen kleinmaßstäblichen Gewerbestandort in Insellage. Diese Standorte sind insbesondere für mittelständische Unternehmen, kleinere Spezialisten und Regionalisten von Bedeutung. Da das Wirtschaftswachstum in Berlin auch von kleinen und mittleren Unternehmen mitgetragen wird, sollen auch Flächen geeigneter Größe für diese Unternehmen vorgehalten werden. Eingestreute Gewerbelagen sind daher als wichtige Standorte der Wirtschaft zu betrachten; sie sind zu sichern und weiter zu entwickeln (Leitlinie 5 Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe).

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten steht dieser Zielsetzung ebenso entgegen wie die Ansiedlung von Einzelhandel. Der grundsätzliche Ausschluss unverträglicher Nutzungen auf gewerblichen Bauflächen soll das Angebot der Grundstücke für Gewerbe sichern und den Verdrängungsdruck auf ansässige Betriebe mindern.

Die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung – Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben – wird durch die Einschränkung und den Ausschluss von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen 1 bis 4 und 15 nicht in Frage gestellt, da die Hauptnutzung „Ge-

werbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen wird.

3.2 Fläche für Versorgungsanlagen

Das Grundstück Buckower Damm 38 wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 12 Baugesetzbuch festgesetzt. Die Funktion der Fläche für Versorgungsanlagen wird durch die Zweckbestimmung „Umspannwerk“ konkretisiert. 2014 wurde auf dem Grundstück ein neues Umspannwerk errichtet. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Grundstück auf absehbare Zeit für Versorgungszwecke genutzt werden wird. Mit der Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“ soll die für die Stromversorgung benötigte Anlage, die öffentliche Versorgungsaufgaben übernimmt, planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch Vattenfall mitgeteilt, dass zwischenzeitlich eine Teilfläche westlich des Grundstücks Buckower Damm 38 erworben wurde. Öffentliche Betriebe sind in § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung ausdrücklich als zulässige Nutzung in Gewerbegebieten benannt. Bei einem Umspannwerk handelt es sich unstrittig um einen öffentlichen Betrieb. Daher stellt die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf der neu erworbenen Fläche auch keinen Hinderungsgrund für die Errichtung ergänzender Nutzungen und Anlagen des Umspannwerkes dar.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird durch den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) in Kombination mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl bestimmt.

Die Einbeziehung der Versorgungsfläche in die Regelungen erfolgt mit dem Ziel, die Fläche des Umspannwerkes verträglich in die städtebauliche Struktur einzubinden und die Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich zu halten.

Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

3.3.1 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand und entspricht dem bisher zulässigen Nutzungsmaß. Die ansässigen Gewerbebetriebe sind überwiegend durch einen hohen Bedarf an Stellplatz- und Lagerflächen geprägt. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 erfolgt auch aufgrund der Nähe zu Wohngebieten kleinteiliger Wohnbebauung und aufgelockerter Zeilenbebauung geringer baulicher Dichte.

Für die Fläche für Versorgungsanlagen ist ebenfalls die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und stellt sicher, dass sich der Standort in die Umgebung einfügt.

Die nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten von 0,8 wird mit der Festsetzung deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung

Textliche Festsetzung 5

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um 100 Prozent bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung durch die textliche Festsetzung 5 ermöglicht.

Die geringen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (50 Prozent der überbaubaren Grundstücksfläche) sind nicht ausreichend, um die Belange der ansässigen Betriebe, die auch Erschließungsmöglichkeiten sowie die betrieblichen Arbeitsabläufe auf den Gewerbegrundstücken umfassen, angemessen zu berücksichtigen. Die Überschreitung berücksichtigt einen angemessenen Spielraum für die Anordnung und Gestaltung vorhandener und zukünftiger Nutzungen und die Unterbringung der sich aus der Nutzung ergebenden Stellplätze und Lagerflächen. Dennoch soll genügend Raum für offene Boden- und Vegetationsflächen erhalten bleiben und der vorhandene Baum- und Strauchbestand berücksichtigt werden. Ziel ist es, auch im Gewerbegebiet einen Mindestgrünanteil von 20 Prozent zu sichern.

3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Als Bestimmungsfaktor für die Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten und auf der Fläche für Versorgungsanlagen wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt gemäß § 18 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die vorgesehene Oberkante (OK) baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (statt Anzahl der Vollgeschosse) erfolgt, da die ursprüngliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse kein geeignetes Mittel ist, um die Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet zu begrenzen, da die Geschosshöhen bei Gewerbebauten sehr unterschiedlich sein können.

Der Buckower Damm steigt vom Kreuzungsbereich bis zur südlichen Grenze des Gewerbegebiets auf einer Strecke von rund 600 Meter um rund 2,3 Meter von 43,6 Meter bis 45,9 Meter über Normalhöhennull an (Steigungswinkel rund 0,4 Prozent). Im Bereich der Mohriner Allee ist zwischen Kreuzung (43,6 Meter über Normalhöhennull) und Bahntrasse (44,1 Meter über Normalhöhennull) kein nennenswerter Anstieg zu verzeichnen. Das Gewerbegebiet GE5 fällt von Norden nach Süden leicht ab (rund 1 Meter) und liegt etwas tiefer als die übrigen Gewerbegebiete. Der Höhenunterschied des Gewerbegebiets GE5 zu den Gewerbegebieten GE1 und GE4 wird über Böschungen und Stützwände abgefangen.

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 erfolgen differenzierte Höhenfestsetzungen.

Für das Eckgrundstück Buckower Damm / Mohriner Allee einschließlich des südlich angrenzenden Grundstücks Buckower Damm 30 (Gewerbegebiet GE1) soll mit 59,0 Meter über Normalhöhennull (entspricht rund 15 Meter) eine höhere Bebauung zugelassen werden. Dadurch kann die Ecke eine städtebauliche Betonung erhalten. Eckgebäude sind vielfach weithin sichtbar und ziehen generell eine größere Aufmerksamkeit auf sich. Die dem Geltungsbereich gegenüber liegenden Eckgebäude Buckower Damm 1A, 3A / Mohriner Allee 113, 115 und Britzer Damm 206/210 weisen im Bereich der Ecken ebenfalls größere Höhen auf. Eine Ausformulierung dieser Ecken ist weiter dahingehend erfolgt, dass die Fassaden an der Ecke gegenüber den angrenzenden Wandabschnitten vorgezogen (Buckower Damm

1A, 3A / Mohriner Allee 113, 115) beziehungsweise mittels Erkern und Balkonen betont wurden. Auch wenn die städtebauliche Zielsetzung in den 80er Jahren, zum Zeitpunkt der Errichtung des Werkhofgebäudes, eine andere war (Integration des Werkstattgebäudes in den Wall der Parkanlage), wird im Kreuzungsbereich zukünftig eine rund 15 Meter hohe Bebauung zugelassen. Die Festsetzung folgt auch dem Gebäudebestand auf dem Grundstück Buckower Damm 30, die Gebäudebestandshöhe beträgt rund 14 Meter.

In den übrigen Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4, GE5 werden Gebäudehöhen von 55,5 Meter bis 56,5 Meter über Normalhöhennull zugelassen. Das entspricht einer Höhe von rund 11 Meter und bezogen auf den Bestand im Plangebiet zwei Vollgeschossen. Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und gestattet dort, wo bisher nur eingeschossige Baukörper vorhanden sind, bauliche Erweiterungen in die Höhe. Eine Ausnahme bildet das GE5 mit rund 13 Meter. Das GE5 wird in die Festsetzung einbezogen, um entlang der Mohriner Allee, außerhalb der Eckbetonung, eine einheitliche Linie in der Höhenentwicklung ausbilden zu können.

Die niedrigere Bebauung wurde mit Rücksicht auf die Wohngebiete festgelegt und bildet den Übergang zur ein- und zweigeschossigen Einzelhausbebauung sowie dem Geschosswohnungsbau mit 3 Vollgeschossen und Flachdach.

In Orientierung auf die zulässigen Höhen in den angrenzenden Gewerbegebieten erfolgt auf der Fläche für Versorgungsanlagen ebenfalls die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 55,5 Meter über Normalhöhennull (rund 11 Meter). Die Festsetzung folgt dem Ziel der städtebaulichen Einordnung und der Reduzierung der Fernwirkung. Die Festsetzung entspricht der umgesetzten Planung der Vattenfall Europe an dem Standort. Zum Abluftturm siehe textliche Festsetzung 6.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Textliche Festsetzung 6

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Abweichend von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten und auf der Fläche für Versorgungsanlagen können gemäß § 16 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung im Einzelfall ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte zugelassen werden. Die Erfahrungen zeigen, dass es erforderlich ist, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen beziehungsweise aus Beleuchtungszwecken über das Gebäude geführt werden müssen. Zu den technischen Einrichtungen gehört auch der Abluftturm des Umspannwerkes, bestehend aus drei Schächten, mit einer Höhe von > 15 Metern.

Außerdem sind die Dächer im Plangebiet für die Anordnung von Photovoltaikanlagen geeignet. Insbesondere in gewerblichen Bereichen mit größeren Baukörpern kann ein erheblicher Anteil des Energiebedarfs für die Wassererwärmung und den Strombedarf über Solaranlagen auf Dachflächen gewonnen werden.

Die Abweichung von der maximal zulässigen Oberkante soll ausnahmsweise zugelassen werden, um einen ausreichenden Spielraum zur Berücksichtigung einzelbetrieblicher Belange zu bieten. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme obliegt der zuständigen Behörde im Baugenehmigungsverfahren.

3.3.3 Geschossflächenzahl

Im Gewerbegebiet GE1 soll eine Geschossflächenzahl von 1,0 und in den Gewerbegebieten GE2 bis GE5 von 0,8 zugelassen werden. Im Kontext mit der Begrenzung der Grundflächenzahl soll somit im Kreuzungsbereich sowie im nördlichen Abschnitt des Buckower Damms eine städtebaulich angemessene bauliche Ausprägung gewährleistet werden. Die vollständige Einbeziehung des Grundstücks Buckower Damm 30 in die Regelung folgt der Bestandssituation.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ wird analog zu den angrenzenden Gewerbegebieten GE2 bis GE4 eine Geschossflächenzahl von 0,8 zugelassen.

3.3.4 Baumassenzahl

Aus der zulässigen Gebäudehöhe in Kombination mit der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche errechnen sich Baumassenzahlen von 4,4 (GE2 bis GE5 und Fläche für Versorgungsanlagen) bis 6,0 (GE1). Hierdurch entstehen ausreichende Spielräume für eine bauliche Weiterentwicklung des Gewerbegebietes. Die Obergrenze von 10,0 gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird deutlich unterschritten. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sollen gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung durch ausschließlich äußere Baugrenzen bestimmt werden, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu erreichen. Die Baugrenzen sind hierbei ausreichend dimensioniert, um eine den Festsetzungen entsprechende Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Die Baugrenzen ersetzen die förmlich festgestellten Baufluchtlinien in der Mohriner Allee vom 22.9.1899, im Buckower Damm vom 22.9.1899 und 12.5.1908 sowie innerhalb des Baugebiets vom 22.9.1899.

3.4.2 Bauweise

Textliche Festsetzung 7

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 und die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der textlichen Festsetzung 7 wird geregelt, dass Baukörperlängen abweichend von der offenen Bauweise größer 50 Meter betragen dürfen. Damit soll den Belangen der Betriebe entsprochen werden. Analog der offenen Bauweise sollen aber die Grenzabstände eingehalten werden. Das Prinzip der offenen Bauweise, bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes berücksichtigt die Lage des Baugebiets außerhalb der verdichteten Stadt. Vor allem Standorte in integrierten Stadtrandlagen und entlang übergeordneter Hauptverkehrsstraßen bedürfen einer besonderen Abwägung hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen. Bei der Gewerbebebauung handelt es sich um große, teilweise nach außen geschlossene Bau-

körper. Durch eine Einhaltung von Grenzabständen soll auch bei der Realisierung großer Baukörperlängen die städtebauliche Verträglichkeit und Einbindung in die umgebende Stadtstruktur gewährleistet bleiben.

Bezogen auf die vorhandene Unterschreitung der Abstandsfläche an der westlichen Grundstücksgrenze Mohriner Allee 21B durch die Warenanlieferung des Einzelhandelsbetriebes liegt eine Zustimmung des Nachbareigentümers Mohriner Allee 23 vor.

Die Regelung soll gleichermaßen für die Fläche des Umspannwerkes gelten. Die Festsetzung entspricht dem Bestand.

Gesunde (Wohn- und) Arbeitsbedingungen

Gemäß § 6 Bauordnung für Berlin müssen die erforderlichen Abstandsflächen von 0,2 der Höhe in Gewerbe- und Industriegebieten, mindestens jedoch 3 Meter, grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Absatz 2 Bauordnung für Berlin).

Durch die Festsetzung zur Bauweise sind Gebäude mit seitlichen Grenzabständen zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt und damit gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist ebenfalls nicht zu befürchten, da die erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden.

3.5 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die vorliegenden Lärmimmissionskonflikte und gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für die beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen wurden nach sachgerechter Prüfung wie folgt in die Abwägung eingestellt.

Verkehrslärm

Die östlichen Teilflächen im Plangebiet werden in erheblichem Maße von der östlich angrenzenden Hauptverkehrsstraße Buckower Damm beeinträchtigt. Auch von der Mohriner Allee gehen, allerdings in geringerem Umfang, Störungen sensiblerer Nutzungen (zum Beispiel: Unterrichtsräume, Hotelzimmer, Betriebswohnungen) aus.

Zur Prüfung der Belange des Schallschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die vom Straßenverkehr ausgehenden Schallemissionen bewertet wurden.

Die wichtigste Eingangsgröße für die Schallberechnungen bilden die Prognosedaten 2025 für die angrenzenden Straßen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IVA. Es wird davon ausgegangen, dass die Prognosedaten 2025 die durch das Plangebiet induzierten Verkehre enthalten, da es sich im Plangebiet um Bestandsbetriebe handelt und der Erweiterungsspielraum für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen auf der als Erweiterungsfläche vorhandenen Teilfläche Gewerbegebiet GE4 sehr gering ist. (Die Daten für den Prognosehorizont lagen zum Zeitpunkt der Datenabfrage noch nicht vor.)

Auf Basis der prognostizierten Verkehre auf den öffentlichen Straßen werden an den Gebäudefassaden Beurteilungspegel von 49 Dezibel(A) bis zu 70 Dezibel(A) am Tag und 42 Dezibel(A) bis zu 63 Dezibel(A) in der Nacht erreicht. Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 Dezibel(A) an der Randbebauung des Buckower Damms um bis zu 5 Dezibel(A) überschritten. Im Nachtzeitraum beträgt die Überschreitung

des Orientierungswertes (55 Dezibel(A)) an den Fassaden entlang des Buckower Damms und der Mohriner Allee in direkter Kreuzungsnähe bis zu 8 Dezibel(A).

Die Werte tags erreichen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A), nachts wird die Schwelle von 60 Dezibel(A) um maximal 3 Dezibel(A) überschritten. Eine Betroffenheit ergibt sich aktuell nur tags, da im Gebiet keine Nachtarbeit stattfindet, keine Hotels und nur eine Betriebswohnung (Mohriner Allee 7, siehe hierzu Kapitel II 2.2.1) vorhanden sind.

Gewerbelärm

Sind im Bebauungsplan sensible Nutzungen neben Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung eine Auseinandersetzung mit den Lärmbelastungen.

Westlich der Bahntrasse und nördlich der Mohriner Allee befinden sich Wohngebiete, östlich des Buckower Damms gemischte Nutzungen bestehend aus Wohnen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Gewerbe sowie Grün- und Sportflächen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere die Belange der Wohnnutzung hinsichtlich des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den östlichen Fassaden der Wohngebäude Ilgenweg 18, 14A, Neumarkplan 1A, 4A (Immissionsorte Io10 bis Io13 in der schalltechnischen Untersuchung), an den südlichen Fassaden der Wohngebäude Mohriner Allee 24, 16, 10, 2-4 (Io01 bis Io04) und den westlichen Fassaden der Wohngebäude Buckower Damm 3A, 31, 39 (Immissionsorte Io05 bis Io07), Gutschmidtstraße 113 (Io08).

Wenn eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind im Rahmen der Abwägung zunächst folgende Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen:

Trennungsgrundsatz

– Verkehrslärm

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes ist zuerst der Umgang mit dem sogenannten Trennungsgrundsatz zu prüfen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Das bedeutet idealtypisch auch, dass entlang einer lärmbelasteten Straße Gewerbe- und Industriegebiete angrenzen und die Gebäude erst in einem ausreichenden Abstand zur Lärmquelle errichtet werden. Im Bebauungsplan XIV-60 ist die Sicherung eines Gewerbegebiets angrenzend an übergeordnete Verkehrsstrassen vorgesehen. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, greifen Festsetzungen zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Straße und Baukörper nicht. Der Einhaltung eines ausreichenden Abstandes der Baukörper zum Buckower Damm steht außerdem die vergleichsweise geringe Größe des Gewerbegebiets, das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie das städtebauliche Ziel, entlang von Hauptverkehrsstraßen auch in Gewerbegebieten möglichst eine bauliche Kante auszubilden, entgegen.

– Gewerbelärm

Die im Geltungsbereich entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich (hier außerhalb des Plangebiets) keine unzulässig hohen Immissionen auftreten. Die Planung dient der Bestandssicherung und dem Ausschluss von unerwünschten Nutzungen im Gewerbegebiet. Die Umsetzung des Trennungsgrundsatzes oder eine Verlagerung konkurrierender Nutzungen ist nicht mehr möglich und würde Kosten in nicht absehbarer Höhe erzeugen. Die Festsetzung von Baugrenzen mit ausreichendem Abstand zueinander sowie von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, stellen in Bestandsgebieten ebenfalls keine geeigneten Regelungsmöglichkeiten dar. Dem Trennungsgrundsatz soll dahingehend entsprochen werden, dass durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die einzelnen Teilflächen zukünftigen Konflikten bei Neuansiedlungen vorgebeugt wird. Auch das bisher geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan) setzt den Geltungsbereich als Be-

schränktes Arbeitsgebiet angrenzend an Allgemeine Wohngebiete fest. Insofern wurde das Entstehen der Gemengelage bereits vor 60 Jahren vorbereitet und eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte in Kauf genommen. Im Gutachten zur Geräuschkontingierung wurde nachgewiesen, dass von den gewerblichen Bauflächen im Plangebiet keine Einschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet resultieren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 werden auch keine zusätzlichen Lärmkonflikte hervorgerufen. Zurzeit nicht absehbaren Konflikten, zum Beispiel bei Nutzungsänderung, wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten für die einzelnen Gewerbeflächen, die auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu konkretisieren sind, vorgebeugt.

Aktiver Lärmschutz

– Verkehrslärm

In einem nächsten Schritt gilt es zu prüfen, inwieweit mit aktivem Lärmschutz, dem grundsätzlich der Vorrang gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen ist, die Lärmbelastung der Hauptverkehrsstraßen gemindert werden kann. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 sowie die Aufbringung von lärminderndem Asphalt in Frage.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang des Buckower Damms und der Mohriner Allee scheiden aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus. Sie müssten außerdem eine beträchtliche Höhe aufweisen, weil insbesondere die oberen Geschosse vom Verkehrslärm betroffen sind. Lärmschutzwände stellen im Stadtbereich generell kein geeignetes Mittel dar, da sie zur Trennung der Straßenseiten führen und Querungsbeziehungen verhindern. Lärmschutzwände stehen auch dem Bedürfnis der im Gebiet ansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe nach Wahrnehmung vom Straßenraum zur Gewinnung von Fahrkunden entgegen.

Beim Buckower Damm handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße. Aus fachlicher Sicht sind an hoch lärmbelasteten Straßenabschnitten Geschwindigkeitsreduzierungen nur in Betracht zu ziehen, sofern keine anderen Maßnahmen zur Lärminderung möglich sind (zum Beispiel: lärmoptimierter Asphalt) und keine gravierenden Verkehrsbeeinträchtigungen (zum Beispiel: öffentlicher Personennahverkehr oder Wirtschaftsverkehr) zu erwarten sind. Ein flächendeckendes Tempo 30-Hauptstraßennetz ist in Berlin nicht vorgesehen. Auf Basis der bestehenden Rechtslage sind immer Einzelfallprüfungen erforderlich. Dabei liegt der Fokus auf den Schutz der Nachtruhe. Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich stellt in dieser Hinsicht kein prioritäres Gebiet dar.

Im Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde die prioritären Abschnitte für mögliche Geschwindigkeitsreduzierungen im Hauptstraßennetz in Abhängigkeit von der Pegelüberschreitung des maßgeblichen Richtwertes und der Anzahl der betroffenen Anwohner ermittelt. Den Abschnitten des Buckower Damms und der Mohriner Allee im Geltungsbereich wurden hierbei keine Priorität und damit keine Dringlichkeit zugeordnet. Der Britzer Damm, nördlich des Plangebiets, im Abschnitt zwischen Mohriner Allee und Koppelweg ist der 2. Priorität zugeordnet.

Im Evaluierungsbericht zu Tempo 30-Straßen ist ausgeführt, dass laut Untersuchungen aus anderen Städten die Lärmbelastungen der Anwohner an den meisten Straßen, teilweise etwas weniger sinken, als nach Modellberechnungen zu erwarten gewesen wäre. Die gemessenen Mittelungspegel sinken um 1,2 bis 3,1 Dezibel(A) (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin; Evaluierung von Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen in Berlin; März 2013). Damit könnten die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zwar immer noch nicht vollständig eingehalten werden, jedoch könnte die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts möglicherweise eingehalten und tagsüber unterschritten werden.

Eine weitere Möglichkeit stellt das Aufbringen spezieller Oberflächenschichten dar, wodurch Reduzierungen des Mittelungspegels um 3 Dezibel(A) erreicht werden können (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lärmaktionsplan 2013-2018, 16.12.2014). Auch

dann könnten die Pegel in der Nacht noch oberhalb der Orientierungswerte liegen. Eine entsprechende Maßnahme ist, ebenso wie eine Geschwindigkeitsreduzierung, durch die Straßenverkehrsbehörde der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz umzusetzen, da das Verkehrsaufkommen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 keine Zunahme der Lärmbelastung bedingt.

Auch ein Durchfahrtsverbot für Lastkraftwagen stellt aufgrund der Verbindungsfunktion des Buckower Damms keine realistische Option dar und wäre ebenfalls nicht Gegenstand der Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

– Gewerbelärm

Bezogen auf die gewerblichen Betriebe sieht das Immissionsschutzrecht die Pflicht zur Beherrschung und Reduzierung von störenden Auswirkungen im Grundsatz immer beim Anlagenbetreiber in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigungen wurde durch das Umweltamt mindestens die allgemeine Auflage erteilt, dass die Betriebe so zu führen sind, dass keine unzumutbaren Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung entstehen können. Da die gegenwärtig vorhandenen Betriebe die Richtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten, mit einer Ausnahme, einhalten, sind seitens der Betriebe keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Gesunde Wohn- (und Arbeits-)verhältnisse sind gewahrt. Einzig an der Predigtstätte Buckower Damm 56 wurde durch die Parkplatznutzung Buckower Damm 50 nach 22:00 Uhr eine Richtwertüberschreitung ermittelt. Da das Gebäude nachts nicht genutzt wird, wird die Überschreitung als nicht relevant eingestuft. Ein Eingreifen des Umwelt- und Naturschutzamtes ist, da Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nicht erforderlich.

Lärmrobuste städtebauliche Strukturen

– Verkehrslärm

Von Vorteil für das westlich der Bahn liegende Wohngebiet ist eine geschlossene Bebauung entlang des Buckower Damms. Mit dem Bebauungsplan XIV-60 werden die Voraussetzungen dahingehend geschaffen, dass Baukörper mit Gebäudelängen größer 50 Meter realisiert werden können. Einzig entlang der Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen einzuhalten. Diese betragen in Gewerbegebieten gemäß § 6 Absatz 5 der Berliner Bauordnung 0,2 der Höhe des Gebäudes, mindestens jedoch 3 Meter. Mit Ausnahme der Lager- und / oder Stellplatzflächen des Werkhofes (Buckower Damm 20) und der Einzelhandelsbetriebe (Buckower Damm 50) sind die Grundstücke straßenbegleitend durchgängig bebaut. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt maximal 20 Meter.

Die vorhandene straßenbegleitende Ausrichtung der Gewerbebauten ist gegebenenfalls für bestimmte gewerbliche Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch, zum Beispiel Büro- und Unterrichtsräume, Übernachtungsräume in Hotels von Nachteil. Dennoch ist der weitgehend straßenbegleitenden Bebauung, wie vorhanden, hier sowohl aus Lärmschutzgründen zum Schutz des westlichen Wohngebiets als auch aus städtebaulichen Gründen der Vorrang gegenüber einer deutlich zurückgesetzten Bebauung oder einer ost-west-gerichteten Zeilenbebauung einzuräumen. Die Festsetzung einer zwingenden straßenbegleitenden Bebauung erfolgt nicht. Da es sich hier um ein Bestandsgebiet handelt, sind Änderungen der bestehenden Baustruktur tatsächlich unrealistisch.

– Gewerbelärm

Umfassende Lärminderungsmaßnahmen an fest installierten Quellen (Außenbauteile von Hallen, Lüftungs- und climatechnische Installationen) können in Verbindung mit einem optimierten Anlagenlayout (geeignete Anordnung von Freiflächen und Betriebsgeräuschen in Bezug zur Wohnbebauung) die Nutzungsoptionen deutlich erweitern. Solche Maßnahmen können in Bestandsgebieten nur sinnvoll und effektiv auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und in Beziehung zum konkreten Vorhaben festgelegt werden. Mit den Mitteln des Bebauungsplans lassen sich keine Regelungen zu Betriebszeiten oder Betriebsabläufen treffen, wie sie sich zum Beispiel als sinnvoll bezogen auf die Problematik des Betriebs

Buckower Damm 50 erweisen würden. Regelungen zur Ausführung der Baukörper oder zur Ergänzung von Lärmschutzwänden greifen hier nicht, da die bauliche Entwicklung zurzeit abgeschlossen ist und keine Beschwerden über Störungen aus dem Umfeld bekannt sind. Bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen können auf Grundlage des Bebauungsplans entsprechende Nachweise / Maßnahmen gefordert werden.

Passiver Schallschutz

– Verkehrslärm

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich kein geeignetes Mittel darstellen, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen jedoch keinen ausreichenden Lärmschutz für Büro- und Unterrichtsräume sowie Übernachtungsräumen in Hotels, aber auch Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen gewährleisten, sind zum Schutz vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu den möglichen passiven Schutzmaßnahmen gehören die Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissausrichtungen sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Im Bebauungsplan XIV-60 werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tag und in der Nacht zum Schutz vor Verkehrslärm über die Vorgabe eines zu erreichenden inneren Beurteilungspegels festgesetzt. Die Festsetzung ist nur für Flächen erforderlich, in denen der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung umgesetzt wird.

– Gewerbelärm

Das Immissionsschutzrecht sieht die Pflicht zur Beherrschung und Reduzierung von störenden Auswirkungen in Bestandsgebieten beim Anlagenbetreiber in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Emissionskontingente

Es ist Ziel, den Gewerbelärm aus dem Plangebiet auch zukünftig derart zu begrenzen, dass dieser verträglich in Bezug auf die umgebenden Nutzungen ist. Hierfür sind die maximal möglichen Emissionskontingente der Teilflächen derart zu begrenzen, dass der Gesamt-Immissionswert unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten wird. Dem entsprechend wurde für die Flächen im Plangebiet eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt (Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH; Bericht Nr. 416047-01.03 über die Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan XIV-60; Berlin 15.05.2017). Dabei wurden die maximalen Emissionskontingente für vorher festgelegte Teilflächen (GE1, GE2, GE3, GE5, Fläche für Versorgungsanlagen) unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie einer planerischen Vorbelastung für den Tag- sowie den Nachtbetrieb auf der bisher unbebauten Fläche (GE4) ermittelt. Hierfür wurden die konkreten örtlichen Verhältnisse und, soweit vorliegend, die konkreten Betriebsabläufe sowie eigene Annahmen zugrunde gelegt. Dabei wurde den einzelnen Abläufen / Nutzungen jeweils der Worst-Case-Fall zugrunde gelegt (zum Beispiel Berücksichtigung einer vollständigen Ausnutzung aller vorhandenen Stellplatzflächen, zusätzliche Zu- und Abfahrten zur Belieferung). Zudem wurden Pegelminderungen auf dem Ausbreitungsweg (zum Beispiel durch Bodeneffekte, Luftabsorption, Abschirmungen et cetera) nicht berücksichtigt. Durch iterative Anpassung wurde die Differenz aus den ermittelten Emissionen und der Ausschöpfung der Emissionspotenziale auf die Teilflächen im Plangebiet aufgeteilt. Damit ist davon auszugehen, dass in den Kontingenten Spielräume für betriebliche Veränderungen berücksichtigt sind.

Grundlage für die Festlegung der Geräuschkontingente für das Grundstück des Umspannwerkes bildet die Schalltechnische Untersuchung der Firma ALB Akustiklabor für das Vorhaben „Errichtung und Betrieb eines Umspannwerkes“ vom 13.10.2010 (Gegenstand des Bauantrags). Die Emissionskontingente wurden für die Variante ohne das alte Umspannwerk entwickelt. In den Beurteilungspegeln sind mehrere Faktoren berücksichtigt, die den Worst-Case simulieren, zum Beispiel wurden die messtechnisch ermittelten Werte für die ver-

gleichsweise alten Trafos des Umspannwerkes Amalienhof für die Festsetzung der Ausgangswerte in Ansatz gebracht. Neuere Trafos, wie hier eingebaut, weisen deutlich geringere Schallemissionen auf. Die festgelegten Geräuschkontingente räumen gegenüber den Berechnungsergebnissen aus dem ALB-Gutachten werktags einen zusätzlichen Spielraum ein.

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet werden keine Betriebe und Anlagen geplant, sondern Flächen mit bestimmten Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamt-Immissionswerte entsprechen den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in Wohngebieten (55 Dezibel(A) am Tag). Der jeweilige Emittent kann die seinen Bedürfnissen gerecht werdenden Mittel auswählen, um die Einhaltung des Kontingents zu wahren.

Textliche Festsetzung 8

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente L_{EK}, tags in dB(A)	Emissionskontingente L_{EK}, nachts in dB(A)
GE1	61	45
GE2	61	50
GE3	63	47
GE4	55	40
GE5	61	46
Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“	52	49

Die textliche Festsetzung 8 dient der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung und der Konfliktbewältigung vor dem Hintergrund des Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzungen. Spürbare Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen aus dem Plangebiet können damit ausgeschlossen werden.

Die Emissionskontingente der 5 Gewerbegebiete und der Fläche für Versorgungsanlagen werden in einer Tabelle für den Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) zusammengefasst und durch die textliche Festsetzung 8 gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 4 Nummer 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen GE1 bis GE5 liegen für den Tageszeitbereich zwischen 55 und 61 Dezibel(A) pro Quadratmeter, von Osten nach Westen abnehmend. In der Nacht beträgt das Emissionskontingent 40 bis 50 Dezibel(A) pro Quadratmeter, analog von Osten nach Westen abnehmend. Für die Fläche für Versorgungsanlagen wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in einem separaten Gutachten im Bauantragsverfahren untersucht. Die in diesem Gutachten für die Variante ohne das alte Umspannwerk Britz ermittelten Beurteilungspegel wurden in Emissionskontingente für die Fläche des Umspannwerkes umgerechnet. Auf Basis der Eingangsdaten ausgehend von den Betriebsszenarien ist an den maßgeblichen Immissionsorten (außerhalb des Plangebiets) eine Unterschreitung der Zielwerte (Immissionskontingente) im Tag- und Nachtzeitraum zu erwarten. Die Emissionskontingente sind damit mindestens so groß wie die aus den vorhandenen Nutzungen und Anlagen ermittelten Beurteilungspegel.

Kritisch ist die Nutzung der Gewerbegebiete während der Nachtzeit zu sehen, sofern zum Beispiel Anliefer- und Ladetätigkeiten im Freien vorgesehen sind. Aktuell findet nur eine

nächtliche Parkplatznutzung (bis 24:00 Uhr) vor den Einzelhandelsbetrieben Buckower Damm 50 statt.

Im Genehmigungsverfahren ist die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den schalltechnischen Festsetzungen aus der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Abschnitt 5, zu überprüfen. Der Nachweis wird über Immissionsprognosen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für den konkreten Betrieb und im Vergleich zu den Immissionskontingenten für die dem Betriebsgrundstück zuzurechnenden Teilflächen geführt. Sofern Nutzungsänderungen und Neubebauungen auf den kontingentierten Flächen vorgesehen sind, können Nutzungseinschränkungen mittels geeigneter Anordnung von Betriebsgebäuden abgemildert werden.

Für die am stärksten limitierte Fläche Gewerbegebiet GE4 in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung kommt nur die Ansiedlung von nicht störenden Nutzungen, ähnlich in einem sogenannten eingeschränkten Gewerbegebiet, infrage. Arbeiten in Hallen sind grundsätzlich möglich, wenn Türen, Tore und Fenster geschlossen bleiben, die Außenbauteile eine hinreichende Schalldämmung aufweisen und die Lüftungstechnischen Anlagen mit entsprechend dimensionierten Schalldämpfern versehen werden. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets bleibt dennoch gewahrt, da nur eine Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen hinsichtlich ihres Emissionsgrades erfolgt.

Werden in einem Bebauungsplan für ein Baugebiet nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Baunutzungsverordnung Emissionskontingente festgesetzt, muss es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben. Es besteht auch die Möglichkeit von einer gebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch zu machen, das heißt, dass auch mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde (Bezirk / Stadt) im Verhältnis zueinander gegliedert werden können. Das ist hier der Fall. Große gewerbliche Bauflächen ohne Emissionsbeschränkungen befinden sich in einer Entfernung von rund einem Kilometer, beiderseits der Gradestraße und des Teltowkanals / westlich des Tempelhofer Weges. Es handelt sich um einen gewachsenen Großstandort mit einem hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe und einer Größe von insgesamt 175 Hektar. Darüber hinaus existiert im Abstand von rund 2,7 Kilometer angrenzend an die A 100, A 113 und den Britzer Verbindungskanal ein weiteres großes Industrie- und Gewerbebestandort mit insgesamt 133 Hektar. Beide Standorte sind im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (Gebiet 22 – Teltowkanal, Gebiet 25 – Südring) sowie im Flächennutzungsplan gesichert. Ein weiteres, nahegelegenes Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkung befindet sich circa 500 Meter weiter südlich entlang des Buckower Damms. Es befinden sich mehrere Bebauungspläne im Verfahren, die die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebiet und den Ausschluss von Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Sportanlagen zum Ziel haben.

Es ist Ziel des Landes Berlin, die insgesamt 40 Flächen mit besonderer Bedeutung für die industriell-gewerbliche Entwicklung Berlins zu schützen, an anderer Stelle „störende“ Betriebe gezielt auf diese Flächen zu lenken und ihnen langfristige Entwicklungsperspektiven zu bieten. Damit ist der Anforderung einer geordneten Stadtplanung, als Voraussetzung für die Kontingentierung der Flächen im Plangebiet hinreichend entsprochen.

Verkehrslärm

Textliche Festsetzung 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Flächen H und K resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

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

nicht überschritten wird.

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

– **40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.**

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärm-schutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärm-schutzverordnung) zu berechnen.

Aufgrund der hohen Lärmbelastungen entlang der Verkehrsstrassen Buckower Damm und Mohriner Allee werden zur Sicherstellung gesunder (Wohn- /) Arbeitsverhältnisse Regelungen zum Schallschutz erforderlich.

Die textliche Festsetzung 9 bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Durch die textliche Festsetzung erfolgt eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Dies ist gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es damit dem Bauherren/in überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung 9 zu ermitteln.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tag und in der Nacht zum Schutz vor Verkehrslärm sollen über die Vorgabe eines zu erreichenden inneren Beurteilungspegels festgesetzt werden, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes dient. Die Festsetzung ist nur für Flächen erforderlich, in denen der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung umgesetzt wird, das heißt der Beurteilungspegel L_r circa ≥ 58 Dezibel(A) tags / ≥ 53 Dezibel(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnlichem, oder für Büroräume und ähnlichem circa ≥ 63 Dezibel(A) erreicht. Für das Plangebiet maßgeblich ist der Tagwert von 58 Dezibel(A), da der Tageszeitraum hier die kritischen Pegel bereithält.

Ein Beurteilungspegel von 63 Dezibel(A), der bei Büro- und ähnlichen Räumen nicht überschritten werden sollte, kann erst nach rund 40 Meter, rechtwinklig gemessen von der Fahrbahn Buckower Damm, eingehalten werden. Entlang der Mohriner Allee sind Maßnahmen nur entlang der nördlichen Fassade des Werkhofgebäudes erforderlich. Auf den übrigen Grundstücken parallel zur Mohriner Allee sind durch die zurückgezogene Baugrenze keine gesonderten Maßnahmen notwendig.

Der angestrebte Beurteilungspegel von 58 Dezibel(A) tags für zum Beispiel Betriebswohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten kann erst in einem Abstand von rund 75 Meter zur Fahrbahn Buckower Damm und rund 65 Meter zur Fahrbahn Mohriner Allee erreicht werden. Auf den übrigen Flächen des Gewerbegebiets ist der erforderliche Schallschutz bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung umgesetzt. Auch innerhalb der vorab genannten Bereiche sind in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauungssituation Verschiebungen möglich.

Die Grundlage für den passiven Schallschutz bildet die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 04.02.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23.09.1997 geändert worden ist, in der Regel in Verbindung mit der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (Bundesgesetzblatt I Seite 2269).

Mit den Sätzen 3 bis 5 der textlichen Festsetzung 9 ist entsprechend klargestellt, wie im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Berechnung der Schalldämm-Maße und der Beurteilungspegel zu erfolgen hat.

(Zur Bahntrasse siehe Kapitel II 2.1.1 und 2.2.1)

3.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der Mohriner Allee, des Buckower Damms, der Straße Neumarkplan werden entsprechend ihres Ausbauzustandes durch zeichnerische Festsetzung als Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Platzfläche im Kreuzungsbereich Buckower Damm / Mohriner Allee soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden. Die Festsetzung folgt dem Bestand. Die Platzfläche ist jeweils Endpunkt und Bindeglied der Pflanzflächen aus Richtung Westen und Richtung Süden.

Textliche Festsetzung 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die textliche Festsetzung 10 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vornimmt.

3.7 Grünfestsetzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung sowie Flächen zum Anpflanzen

Textliche Festsetzung 11

Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Gewerbeparks mit landschaftlicher Prägung erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 12

Auf den Flächen B und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 13

Auf der Fläche E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Obstbaumwiese erhalten bleibt. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 14

Die Fläche C zum Anpflanzen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 Quadratmeter sind ein Baum sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Zum Erhalt des Ortsbildes, zur Aufwertung des Landschaftsraumes, zur Anbindung an bestehende Grün- und Freiflächen sowie zur Abschirmung der Gewerbeflächen erfolgt allseitig um den Gewerbestandort die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung sowie von Flächen zum Anpflanzen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a und b. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Grundstücke Buckower Damm 38/50, deren Vorgartenbereiche bereits weitgehend versiegelt sind.

Entlang der Pflanzflächen Mohriner Allee erfolgt die Anbindung an die Grünfläche um den Roetepfuhl, die den Zugang zum Britzer Garten markiert. Während entlang der Straßen der für das Ortsbild prägende Gesamteindruck eines „Gewerbeparks mit landschaftlicher Prägung“ durch die textliche Festsetzung 11 gesichert werden soll, spielt für die Flächen entlang der Bahn-Trasse der Erhalt des vorhandenen Baum- und Vegetationsbestands auf Grund der Bedeutung als lineares Verbindungsbiotop sowie zur Abgrenzung des Gewerbegebiets von der Bahntrasse und des westlich angrenzenden Siedlungsgebiets eine größere Rolle (textliche Festsetzung 12). Aus den gleichen Gründen gilt es, durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände die an dieser Stelle unterbrochene Grünverbindung zu vervollständigen (textliche Festsetzung 14). Ziel ist ein dichter Gehölzbestand, der insbesondere Vögeln und Kleintieren Rückzugsräume und Bruthabitate bieten kann. Daher enthält die textliche Festsetzung 14 Angaben zur Dichte der Bepflanzung: 1 Baum und 100 Sträucher pro 100 Quadratmeter. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Bei den Flächen parallel zur Bahn handelt es sich um Baumbestandsflächen mit mehrschichtigen Gehölzen. Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Größe der ergänzend zu pflanzenden Sträucher. Natürliche Wuchsformen sind zu unterstützen.

Durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn wird die bauliche Nutzung in den Gewerbegebieten GE3 und GE4 nicht unzulässig eingeschränkt. Durch den Verzicht auf das ursprünglich vorgesehene Anpflanzen großkroniger Bäume sowie die Berücksichtigung vorhandener Sträucher bei der Berechnung der anzupflanzenden Sträucher werden mögliche bauliche Einschränkungen sowie finanzielle Auswirkungen insbesondere für das relativ schmale Grundstück Mohriner Allee 23 (GE4) wirksam gemindert. Auf Grund der linearen Biotopfunktion sind diese Anforderungen hinnehmbar und schränken die wirtschaftliche Verwertbarkeit des ehemaligen Bahnhofsgeländes mit einem Flächenanteil im GE4 von 25 Prozent nicht unzumutbar ein (siehe hierzu auch Kapitel V 3).

Die Pflanzflächen entlang der Mohriner Allee sind durch Rasenflächen mit lockeren Baumpflanzungen und entlang des Buckower Damms alleeartigen Baumpflanzungen geprägt. Das entspricht nach Durchführung notwendiger Pflegemaßnahmen auch schon weitgehend dem Bestand.

Im Kreuzungsbereich um den Werkhof, Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7, prägen dichte Strauchpflanzungen das Landschaftsbild.

Das südliche „Dreieck“ soll, als räumliche Aufweitung der linearen Grünverbindung, als Obstbaumwiese erhalten beziehungsweise entwickelt werden (textliche Festsetzung 13). Der offene Charakter der Wiese sowie die Blickbeziehungen im Bereich des Bahnübergangs am Buckower Damm werden hierdurch weitgehend erhalten.

Nach Bepflanzung der Flächen sind diese aus städtebaulichen Gründen dauerhaft zu erhalten. Daher wird die Verpflichtung zur Erhaltung und zum Nachpflanzen abgegangener – das heißt abgestorbener – Gehölze in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Innerhalb der Pflanzflächen werden Stellplätze und Werbeanlagen (Ausnahme innerhalb der Fläche A) gemäß § 12 Absatz 6 sowie § 14 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Bei Stellplätzen handelt es sich, zumal selten einzeln, sondern zumeist in Reihe angelegt werden, um eine Nutzung, die dem Zweck der Pflanzflächen zuwiderläuft. Durch den Ausschluss von Stellplätzen soll sichergestellt werden, dass zusammenhängende begrünte / zu begrünende Flächen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen und hin zum Wohngebiet entwickelt werden. Insbesondere die Vorgärten stellen eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Aufgrund der Tiefe der Vorgärten, 10-27 Meter, soll das Recht und das Bedürfnis auf Werbung, dahingehend anerkannt werden, dass innerhalb der Fläche A Werbeanlagen zugelassen werden. Hierdurch soll die Wahrnehmung der betrieblichen Werbung vom Straßenraum verbessert werden. Entlang der Bahnfläche werden Werbeanlagen hingegen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Einschränkung der Betriebe resultiert hieraus nicht.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung werden nicht im Vorfeld geregelt. So sollen zum Beispiel Zäune, mit Ausnahme innerhalb der Fläche A parallel zur Mohriner Allee (siehe textliche Festsetzung 16), und Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 nicht ohne weiteres ausgeschlossen werden. Es liegt im Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde hier eine Entscheidung zu treffen.

3.7.1 Einfriedungen

Textliche Festsetzung 16

In den Gewerbegebieten GE1, GE4 und GE5 sind Grundstückseinfriedungen entlang der Mohriner Allee innerhalb der Fläche A (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung) nicht zulässig.

Um den Eindruck eines durchgängigen Grünzuges zwischen dem Britzer Garten bis an die Kreuzung Buckower Damm / Mohriner Allee beizubehalten, ist es Ziel, eine Einzäunung der privaten Grundstücksflächen erst südlich der Fläche A (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung) zuzulassen. Die Grünverbindung war Teil des Konzeptes zur Bundesgartenschau 1985 und war auch in früheren Flächennutzungsplänen dargestellt. Der Grünzug trägt im Zusammenhang mit den Grünflächen beiderseits der Bahn entscheidend dazu bei, den Eindruck eines grüngeprägten Gewerbegebiets zu vermitteln. Über die Freiflächen bestehen Sichtbeziehungen in die westlich angrenzende Parkanlage Massiner Weg.

Im Bestand ist ausschließlich das Grundstück Mohriner Allee 23 bis an die Straße eingezäunt.

3.8 Sonstige Festsetzungen

3.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung 17

Die Flächen F und G sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast, zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn quert die Verkehrsflächen der Mohriner Allee und des Buckower Damms. Hierbei handelt es sich um planfestgestellte Bahnflächen innerhalb der Verkehrsflächen. Um die öffentliche Nutzbarkeit dieser Flächen zu sichern, werden diese gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 Baugesetzbuch als Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast, zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind, ausgewiesen. Die Belastung erfolgt durch Baulast oder dringliche Sicherung und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen der späteren Belastung als Nutzungseinschränkung.

3.8.2 Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen

Textliche Festsetzung 18

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

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-60 treten innerhalb des Plangebiets die bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften (Baunutzungsplan, förmlich festgestellte Straßen- und Bauflichtlinien, Bebauungsplan XIV-A) außer Kraft.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

3.9.1 Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen

Die innerhalb des Plangebiets von Nordwesten nach Südosten verlaufende Bahnanlage der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn wird dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bahnfläche umfasst die Flurstücke 1/21, 1/18, 1/22, 1/19, 502, 20/11 der Flur 36 sowie die gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz in den Straßen Mohriner Allee und Buckower Damm festgesetzten Flächen.

3.10 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße in m ²	Grundfläche in m ²	Überschreitungsgrundfläche in m ²	Geschossfläche in m ²
Gewerbegebiet, davon	61.301	24.520	24.520	54.116
- Gewerbegebiet GE1	25.373	10.149	10.149	25.373
- Gewerbegebiet GE2	3.902	1.561	1.561	3.122
- Gewerbegebiet GE3	11.519	4.608	4.608	9.215
- Gewerbegebiet GE4	9.326	3.730	3.730	7.461
- Gewerbegebiet GE5	11.181	4.472	4.472	8.945
Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“	4.721	1.888	1.888	3.777
öffentliche Grünfläche	1.759			
Verkehrsfläche, davon	26.107			
- Straßenverkehrsfläche	25.582			
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	525			
Bahnfläche	5.119			
Summe	99.007	26.408	26.408	57.893

4 Abwägung von Stellungnahmen (nur Neungsverfahren)

Die bereits erfolgten Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-60 wurden nach dem Bezirksamtsbeschluss zur Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung am 09.08.2005 (Bezirksamtsvorlage Nummer 136/05) vollständig wiederholt. Die Äußerungen aus dem Altverfahren bis 1990 werden hier nicht mehr aufgeführt, da der letzte erfolgte Verfahrensschritt im Jahr 1989, die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch, bereits 27 Jahre zurück liegt.

Hinweis: Die nachfolgend benannten textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den jeweiligen Verfahrensstand. Textliche Festsetzungen und / oder Nummerierungen können sich im weiteren Verfahren verändert haben.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 06.10.2008 bis einschließlich 17.10.2008 im Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt. Zur Planung gingen weder schriftliche noch mündliche Äußerungen ein. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs waren daher nicht erforderlich. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des Bezirksamts am 25.11.2008 beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 177/08).

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 22.09.2008 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 31.10.2008 festgesetzt.

Die wesentlichen Hinweise, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen waren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebiete sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (Seniorenheime) sollte der Bereich Lärm / Lärmschutz im Umweltbericht ausführlicher dargestellt werden; es sollte ein Hinweis erfolgen, dass bei Investitionen besonders auf effektive Lärmschutzmaßnahmen zu achten ist, welche durch Lärmprognosen und eventuelle Abnahmemessungen begleitet sein müssen.
- Ergänzung des Altlastenverdachts für das Grundstück Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7.
- Prüfung der Abgrenzung der planfestgestellten Bahnanlagen.
- Baulich relevante Änderungen auf den an der Bahnfläche angrenzenden Grundstücken (hier: Gestaltung der Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) sind mit der Landeseisenbahnbehörde abzustimmen.
- Auf den an der Bahnfläche angrenzenden Grundstücken hat der jeweilige Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass der Bewuchs von seinem Grundstück das Lichtraumprofil und die freizuhaltenden Seitenräume der Bahn nicht beeinträchtigt (hier: Pflanzflächen), dies gilt auch für freizuhaltende Sichtdreiecke im Bereich von technisch ungesicherten Bahnübergängen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange führten nach Auswertung und Abwägung im Jahr 2008 zu folgenden Änderungen:

Textliche Festsetzungen und Planzeichnung

- Die ehemalige textliche Festsetzung 6 wurde wie folgt geändert:
 „Zum Schutz vor Lärm sind in den Gewerbegebieten GE2 und GE3 in Gebäuden auf der Fläche ... Fenster und Lüftungsöffnungen zum Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht in Gebäuden und Gebäudeteilen mit Nutzungen gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3 Nummer 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.“ (Festsetzung im weiteren Verfahren entfallen.)

Die betreffende Fläche wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Auf der Grundlage der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes wird davon ausgegangen, dass eine wohnverträgliche Steuerung der weiteren Gewerbeentwicklung im Rahmen eines dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten Genehmigungsverfahrens grundsätzlich möglich und ausreichend ist. Die ursprünglich geplante textliche Festsetzung 6, die auf Grund der (unzulässigen) Verwendung sogenannter „Zaunwerte“ zu novellieren wäre, ist somit nicht erforderlich. Um das städtebauliche Ziel einer wohnverträglichen Gewerbegebietenentwicklung zu erreichen und mögliche negative Auswirkungen durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden beziehungsweise Gebäudeöffnungen zu minimieren, wird die textliche Festsetzung 6 modifiziert und, wie vorab aufgeführt, geändert (Festsetzung im weiteren Verfahren entfallen).

- Geringfügige Abgrenzungskorrektur bei der Darstellung der planfestgestellten Bahnanlagen, angrenzend an das Grundstück Mohriner Allee 23.

Die Hinweise zu den Verpflichtungen auf den an die Bahn angrenzenden Grundstücken wurden zur Kenntnis genommen. Da die Pflanzflächen parallel zur Bahn überwiegend das Ziel einer Bestandssicherung verfolgen und darüber hinaus Kenntnisse einer möglichen Beein-

trächtigung im Bestand nicht vorliegen, beziehungsweise seitens der Landeseisenbahnbehörde auch nicht benannt wurden, ist von einer diesbezüglichen Vereinbarkeit mit der Bahntrasse auszugehen. Mit einer Breite von 10 Meter ist diese Fläche ausreichend bemessen, um eine mögliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

Mit Stellungnahme der Eigentümerin der betreffenden Fläche vom 19.06.2003 wurde der Errichtung einer entsprechenden Wegeverbindung grundsätzlich zugestimmt. Die Umsetzung und die Kostentragung bedürfen der Abstimmung im weiteren Verfahren. Der Bebauungsplanentwurf bildet lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Querungsmöglichkeit. Im Zuge der Ausführungs-/ Genehmigungsplanung für die Querungsmöglichkeit ist auch der Nachweis eines öffentlich-rechtlich gesicherten Geh- und Radweganschlusses zu erbringen.

Die Einhaltung von Sichtdreiecken in Zusammenhang mit der Errichtung einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bedarf ebenfalls der Berücksichtigung im Rahmen der Ausführungsplanung.

Auf der Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten Hinweise wurden die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-60 sowie der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, überarbeitet und für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorbereitet.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden mit Schreiben vom 15.05.2009 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde auf die gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorgesehene Monatsfrist hingewiesen.

Dabei wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Ergänzung der Aussagen zum Artenschutz; Untersuchungen der Vogelwelt sowie eine Überprüfung auf das Vorkommen von Zauneidechsen als Anhang-IV-Art der FFH-Richtlinie sind erforderlich.
- Hinweis auf Bodendenkmale und andere archäologische Verdachtsflächen (ehemaliges mittelalterliches Dorf Britz), die nach dem § 2 Absatz 1, 5 und § 3 Denkmalschutzgesetz Berlin geschützt sind.
- Hinweis, dass bei der Planung für die Umgestaltung der Fläche Mohriner Allee 25 zu einer Parkanlage aufgrund der Vornutzung (Brennstoffhandel) das Vorhandensein von branchentypischen Anlagen und gegebenenfalls Bodenverunreinigungen entsprechend zu berücksichtigen ist.

Als Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist festzuhalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes aufgrund der Stellungnahmen nicht notwendig sind. Die Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise führte im Jahr 2009 zu keinen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Aufgrund der Anregungen wurden eine Artenschutzuntersuchung für die Flächen im Geltungsbereich und ein Altlastengutachten für das Grundstück Mohriner Allee 25 in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Gutachten stehen der Planung nicht entgegen. Sie wurden im weiteren Verfahren in die Begründung eingearbeitet.

Soweit denkmalpflegerische Belange erkennbar betroffen sind, werden die Ausführungen in der Begründung entsprechend ergänzt. Gemäß der Anlage in der Stellungnahme erstreckt sich die bodendenkmalpflegerische Verdachtsfläche auf Teilflächen der Grundstücke Buckower Damm 20 / Mohriner Allee 7 sowie Mohriner Allee 21A, 21, 21B. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-60 wird entsprechend ergänzt.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgten Anregungen und Hinweise wurden die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-60 sowie der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, überarbeitet und für die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorbereitet.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn Gesellschaft, wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 17.12.2015 erneut aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen (veränderter Zuschnitt der Gewerbegebiete, Änderungen bei der Art der zulässigen Betriebe, Ergänzung der Ergebnisse aus der Artenschutzuntersuchung und der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Mohriner Allee 25) zur Stellungnahme zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 29.01.2016 festgesetzt. In der Auswertung und Abwägung wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Einzelhandel / bestehende Einzelhandelsbetriebe:
Zur Einzelhandelszulässigkeit im Gewerbegebiet sollte eine nähere planerische Feinsteuerung (§ 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung) oder ein – zugunsten der Zentrenstärkung vollständiger Ausschluss von Einzelhandel vorgenommen werden.
Ergänzend wurde angeregt, für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe eine angemessene Bestandsentwicklung, die auch moderate Erweiterungen und Modernisierungen zulässt, zu ermöglichen, da sonst die wirtschaftlichen Belange der Unternehmen und die Belange der Nahversorgung nicht ausreichend gewahrt sind. In den Festsetzungen sollte daher ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Absatz 10 Baugesetzbuch sowie gegebenenfalls Ausnahmen für Tankstellenshops, Kraftfahrzeughandel und den sogenannten Annexhandel ergänzt werden.
- Umspannwerk
Das Grundstück Buckower Damm 38 sollte entsprechend dem Bestand als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden.
- Pflanzfläche A und Einzäunungsverbot
Ein derartiges Verbot (textliche Festsetzung 13) macht zusammen mit dem Verbot der Anlage von Stellplätzen (textliche Festsetzung 8) eine gewerbliche Nutzung von nennenswerten Teilflächen des Grundstücks Mohriner Allee 23 unmöglich. Es wurde davon ausgegangen, dass nachdem das Land Berlin / Liegenschaftsfonds das Grundstück verkauft hat, eine Entscheidung bezüglich der Grünplanung dahingehend erfolgt ist, es bei den dem Land Berlin verbliebenen Flächen (Mohriner Allee 25 und Grün- und Freifläche im öffentlichen Straßenraum) zu belassen.
- Pflanzflächen B, C, D östlich der Bahn
Auf die Festsetzung der Pflanzflächen östlich, parallel zur Bahn, sollte verzichtet werden, um die Bebaubarkeit des Grundstücks Mohriner Allee 23 zu verbessern. Es sollte eine Überbauung bis maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche frei zugelassen und die verbleibenden 20 Prozent der Grundstücksfläche begrünt werden.
- Nachnutzung der Bahntrasse
Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht, dass in absehbarer Zukunft aufgrund notwendiger Erneuerungsmaßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen mit einem Rückbau der Bahntrasse zu rechnen ist. Nach Aufgabe der Trasse bietet sich an diese als Werkstraße zu nutzen und so die Bebaubarkeit des Grundstücks Mohriner Allee 23 zu

verbessern. Auch unter diesem Gesichtspunkt sollte auf die Festsetzung der Pflanzflächen östlich der Bahn verzichtet werden.

- Erarbeitung einer Lärmkontingentierung für das Gewerbegebiet.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nach Auswertung und Abwägung im Jahr 2016 zu folgenden Änderungen:

Textliche Festsetzungen und Planzeichnung

- Festsetzung des Grundstücks Buckower Damm 38 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“.
- Ergänzung textlicher Festsetzungen zur Regelung des Einzel- und Annexhandels im Gewerbegebiet.

Die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel wurden dahingehend überarbeitet, dass Einzelhandelsbetriebe nunmehr im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden sollen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind, zugelassen werden (textliche Festsetzung 1). Für die vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten GE3 und GE5 wurde eine so genannte Fremdkörperfestsetzung aufgenommen, die die bauliche Änderung und Erneuerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bei Beibehaltung des Sortiments ausnahmsweise gestattet. Bauliche Erweiterungen können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 Quadratmeter nicht überschreitet (textliche Festsetzung 2 neu) (Kapitel III 3.1.).

- Ergänzung textlicher Festsetzungen zum Immissionsschutz nach Vorlage eines zu erarbeitenden Gutachtens zur Lärmkontingentierung.

Für die Gewerbeteilflächen und die Fläche für Versorgungsanlagen wurden Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgelegt (textliche Festsetzung 8). Damit konnte die bisherige textliche Festsetzung 1, die für das Grundstück Mohriner Allee 23 parallel zur Bahn ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsah, entfallen. Darüber hinaus war zum Schutz vor Verkehrslärm die Festsetzung von baulichem Schallschutz erforderlich geworden (textliche Festsetzung 9) (siehe Kapitel III 3.5). Die Aussagen im Umweltbericht zum Thema Schutzgut Mensch (Kapitel II 2.1.1 und II 2.2.1) wurden entsprechend fortgeschrieben.

- Reduzierung der Pflanzflächen parallel zur Bahn von 10 auf 7 Meter.

Den Anregungen zum Verzicht auf die Pflanzfläche A und das Einzäunungsverbot wurde nicht gefolgt. Die nördliche Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 23 ist Bestandteil der Grünverbindung zwischen der Parkanlage Britzer Garten und der Platzfläche im Kreuzungsbereich Mohriner Allee / Buckower Damm. Mit Ausnahme der Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 23 war die Realisierung der Grünverbindung zum Zeitpunkt des Rückkaufs bereits erfolgt. Damit hätte erkennbar sein können, dass an der Grünverbindung festgehalten wird. Im Umweltatlas Berlin, Hauptkarte Planungshinweise Stadtklima (2015), sind die Freiflächen südlich der Mohriner Allee und parallel zur Bahn als Grün- und Freiflächen mit höchster Schutzwürdigkeit dargestellt. Die Hauptkarte stellt eine fachliche Abwägungsgrundlage sowohl für gesamtstädtische als auch für kleinräumige Planungen dar. Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum allgemein, stehen insbesondere Wege der gezielt zur Erholung aufgesuchten Grün- und Freiflächen im Fokus. Über die Mohriner Allee ist der Eingang zum Britzer Garten erreichbar. Hieraus resultieren besondere Anforderungen, die auch im Stadtbild erkennbar sein sollen. Um die Grünverbindung neben der Wegfläche auch erkennbar als Grünzug zu gestalten, soll eine Einzäunung der Grün- und Freifläche ausgeschlossen werden.

Auch der Anregung zum Verzicht auf die Festsetzung von Pflanzflächen parallel zur Bahntrasse wurde nicht gefolgt. Der Flächennutzungsplan stellt beiderseits der Bahntrasse Grünflächen, die Teil einer übergeordneten Grünverbindung sind, dar. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Pflanzflächen stellen bereits einen Kompromiss dar. Die öffentliche Grünverbindung wird hier durch private, nicht überbaubare Grundstücksflächen östlich der Bahn ergänzt, so dass der Gesamteindruck einer öffentlich nutzbaren linearen Grünverbindung entsteht. Mit einer durchgängigen Grünverbindung lassen sich die Ziele des Artenschutzes und eine Abschirmung zum westlichen gelegenen Wohngebiet besser umsetzen, als mit inselartigen Restgrünflächen. Die Breite der Pflanzflächen wird jedoch, um die Nutzbarkeit des Grundstücks zu verbessern, reduziert. Damit sind zukünftig insgesamt rund 70 % der Fläche sind überbaubar.

Der Anregung zur Nachnutzung der Bahntrasse wird ebenfalls nicht gefolgt. Solange die Flächen planfestgestellt sind, können im Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, auch wenn eine Aufgabe der Trasse möglich ist. Es entspricht grundsätzlich nicht der Intention des Bezirksamtes neben einer vorhandenen Straße eine sogenannte Werkerschließung zuzulassen.

Auf der Grundlage der im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung erfolgten Anregungen und Hinweise wurden die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-60 sowie der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, überarbeitet und für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch vorbereitet. Aufgrund der Änderungen wurde auch eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden erforderlich. Gleichzeitig sollte der Bericht zur Geräuschkontingentierung zur Kenntnis gegeben werden.

4.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit E-Mail vom 19.06.2017 wurden vier Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und zwei Ämter des Bezirksamtes angeschrieben und um Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist gebeten. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch die sonstigen eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die über die parallel stattfindende Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Kenntnis gesetzt wurden, berücksichtigt.

Dabei wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Durch das bezirkliche Umweltamt sollten bezogen auf die Kontingentüberschreitung durch die nächtliche Anlieferung des Verbrauchermarktes Maßnahmen ergriffen werden.
- Das Emissionskontingent auf der Fläche für Versorgungsanlagen ist zu erhöhen, um Einschränkungen im Fall von Störungen und Instandsetzungsarbeiten auszuschließen.

Das Ergebnis der Abwägung der eingeschränkten Behördenbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Mit Schreiben vom 28.07.2017 wurde der REWE-Markt um Auskunft über die aktuellen Anlieferzeiten gebeten. Mit Schreiben vom 02.08.2017 wurde durch REWE mitgeteilt, dass eine Anlieferung nunmehr ausschließlich nachmittags erfolgt.

Der Betrieb des Umspannwerkes ist durch die textliche Festsetzung 8, auch im Fall von Störungen und Instandsetzungsarbeiten, nicht eingeschränkt. Weitergehende Regelungen waren daher nicht erforderlich.

In der Begründung, Stand Festsetzung, wurde auf den geänderten Sachverhalt der zeitlichen Verschiebung der Anlieferung hingewiesen.

4.6 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 im Stadtentwicklungsamt statt. Drei Personen nutzten die Gelegenheit und informierten sich direkt im Stadtentwicklungsamt. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Bürger 1 / Rechtsanwalt für Eigentümer, Schreiben vom 19.07.2017

Äußerung:

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nach der textlichen Festsetzung Nummer 1 des Entwurfs des Bebauungsplan XIV-60 missachtet die schützenswerten Belange des REWE- und ALDI-Marktes sowie unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin. Der durch Nummer 2 der textlichen Festsetzungen gewährte erweiterte Bestandsschutz genügt bei Weitem nicht, um den schützenswerten Eigentümer- und Betreiberbelangen Rechnung zu tragen.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Weitere Ausführungen unter A.-C.

Äußerung:

A. Belange der vorhandenen Lebensmittelmärkte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigen nicht die Belange der bestehenden Lebensmittelmärkte und unserer Mandantin als Grundstückseigentümerin und Vermieterin.

1. REWE-Markt

Dies gilt zum einen für die Belange des REWE-Marktes. Der REWE-Markt ist ein großflächiger Einzelhandelsmarkt, der seit Jahren an dem Standort ansässig ist. Durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden die Entwicklungsmöglichkeiten des REWE-Marktes am Standort Buckower Damm 50 zunichte gemacht.

Ziel des Bebauungsplans XIV-60 ist es, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsmärkte zu verhindern. Der Erteilung einer Baugenehmigung für künftige Umbauten wird damit das Planungsrecht entgegenstehen. Folglich bleibt der REWE-Markt auf den derzeitigen Bestand beschränkt. Zeitgemäße Weiterentwicklungen sind nicht möglich.

Dies gilt auch trotz der Festsetzungen über den erweiterten Bestandsschutz in der textlichen Festsetzung Nummer 2. Danach können zwar bauliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Dies gilt allerdings zum einen nur ausnahmsweise und zum anderen nur solange, wie die Verkaufsfläche der Betriebe 800 Quadratmeter nicht überschreitet. Der REWE-Markt verfügt bereits heute über eine Verkaufsfläche von über 1.000 Quadratmeter. Eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche am Standort ist damit für ihn in Zukunft auch nach den erweiterten Bestandsschutzfestsetzungen nicht möglich. Er bleibt auf den heutigen Bestand beschränkt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen damit in keiner Weise der Tatsache Rechnung, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben heutzutage dazu erfolgt, den betroffenen Markt an die Bedürfnisse moderner Kunden anzupassen. Diese fordern einen höheren Einkaufskomfort und somit unter anderem breitere Gänge und niedrigere Regale. Zudem soll vermieden werden, dass Regale über Tiefkühltruhen angeordnet werden. Auch sollen die Märkte verstärkt barrierefrei sein, was ebenfalls zu einem erhöhten Flächenbedarf führt. Aus all diesen Gründen führt ein Umbau trotz Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht zu einer Vergrößerung oder Veränderung der bestehenden Warensortimente.

2. ALDI-Markt

Auch die Belange des bestehenden ALDI-Marktes werden nicht umfassend berücksichtigt. Auch diesem ist eine Anpassung seiner Ausstattung an die Bedürfnisse moderner Kunden nicht möglich.

Der ALDI-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 700 Quadratmeter. Aufgrund der textlichen Festsetzung Nummer 2 ist ihm daher eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche zwar grundsätzlich möglich, jedoch nur um circa 100 Quadratmeter bis zur Grenze der Großflächigkeit. In Anbetracht der generellen Entwicklung des Vertriebsformats der Discounter im Lebensmitteleinzelhandel ist diese Größenordnung bei Weitem nicht ausreichend, um einen zeitgemäßen Umbau und eine Anpassung an heutige Kundenwünsche zu ermöglichen. Aktuelle Märkte von ALDI Nord verfügen über Verkaufsflächen in der Größenordnung von 1.000 bis 1.200 Quadratmeter (vergleiche beispielhaft eine aktuelle Pressemitteilung von ALDI Nord vom 4. April 2017 - beigefügt als Anlage 2). Die geplanten Festsetzungen bedeuteten zumindest mittelfristig das Ende des Standorts für einen attraktiven Lebensmitteldiscounter.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es entspricht der Intention des Plangebers, die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet einzuschränken und die Flächen langfristig für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind. Diese Zielsetzung deckt sich mit den gesamtstädtischen Zielen, wonach in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe weitestgehend auszuschließen sind (Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin).

Die Ausdünnung und Umstrukturierung von Filialnetzen führte bereits in der Vergangenheit zu einer Zunahme der Entfernung zwischen Wohn- und Versorgungsstandorten für die Kunden. Betroffen sind vor allem ältere Menschen, Haushalte ohne Fahrzeug und finanziell schwächer gestellte Haushalte. Gerade die verbrauchernahe Versorgung bedarf eines besonderen Schutzes. Umso stärker sind die Bezirke gefordert, die Nahversorgungsentwicklung im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv zu gestalten, soll das allgemein angestrebte Leitbild einer optimalen Versorgung der Bevölkerung verwirklicht wird.

Das Grundstück Buckower Damm 50 befindet sich nicht in einer wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage. Die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks Buckower Damm 50 ist durch die Bahntrasse, die Hauptverkehrsstraße Buckower Damm eingeschränkt und ist noch am ehesten zu dem westlich gelegenen Wohngebiet Neumarkplan und dem nördlich gelegenen Einfamilienhausgebiet über eine illegale Bahnquerung gegeben. Die Einkaufsalternativen östlich des Buckower Damms (Discounter Gutschmidstraße 101, Nahversorgungszentrum Britz-Süd) weisen eine deutlich größere Nähe zu dem östlich gelegenen Wohngebiet mit dem deutlich größeren Einwohnerpotential auf. Die tatsächlich unterversorgten Bereiche in Britz (westlicher Abschnitt der Mohriner Allee, Hufeisensiedlung Britz), werden von dem Standort nicht erfasst.

Der Standort profitiert insbesondere von der Lage am Buckower Damm. Der Standort wirkt durch das Angebot an Parkplätzen über den Nahbereich hinaus und zieht unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft ab. In dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner, Der Buckower Damm 50 in Berlin Britz als Standort für einen Lebensmitteldiscounter, welches die Eigentümerin in Auftrag gegeben hat, erstreckt sich das Einzugsgebiet bereits gegenwärtig von der Gradestraße im Norden, Onkel-Bräsig-Straße, Grüner Weg / Severingstraße im Osten, Johannisthaler Chaussee, Britzer Garten im Süden und Bezirksgrenze im Westen und schließt die Nahversorgungszentren Britzer Damm teilweise, Britz-Süd sowie Buckower Damm ein. Der Radius um die Standorte Buckower Damm 50 beträgt damit zwischen 1,2 und 2 Kilometer und reicht über die Nahversorgung wesentlich hinaus. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass es bei der Erweiterung

des Aldi-Marktes zwar nicht von einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets, aber zu einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet kommen wird.

Eine barrierefreie und komfortablere Ausgestaltung sollte einhergehen mit einer fußläufigen Erreichbarkeit von Einkaufsmärkten. Daher ist es bezirkliches Ziel, jedes Vorhaben auf dem Grundstück, welches geeignet ist, den nicht integrierten Standort weiter zu stärken, die Konkurrenz zum Nahversorgungszentrum Britzer Damm weiter auszubauen und eine Neuansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben in Wohnortnähe zu verhindern, planungsrechtlich einzuschränken. Die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche deckt die Nahversorgung ausreichend ab, so dass eine mögliche Erweiterung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Belange der Eigentümerin und der Verbrauchermärkte werden dahingehend berücksichtigt, dass den Betrieben ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt wird, der zumindest bezogen auf den Aldi auch eine geringfügige Erweiterung zulässt. Damit werden die Nutzungen gegenüber dem Bestand nicht eingeschränkt.

Anzumerken ist, dass der REWE-Markt bereits heute über eine Verkaufsfläche von rund 1.250 Quadratmeter verfügt, so dass für diesen Einzelhandelsbetrieb entsprechend der Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts keine Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden können.

Äußerung:

B. Verödung des Standorts als Folge

Folge davon, dass beiden Lebensmittelmärkten eine Erweiterung zum Zwecke einer Anpassung der Ausstattung an zeitgemäße Anforderungen nicht möglich ist, wird sein, dass der Standort aufgrund seiner künftigen Unattraktivität von den Lebensmittelmärkten aufgegeben wird. Folge hiervon wiederum wird sein, dass der Standort verödet und die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln für die nördlich und westlich des Buckower Damm gelegenen Wohnsiedlungsbereiche, für die der Standort - worauf der Bezirk selbst hinweist (vergleiche Seite 53 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung) - eine Nahversorgungsfunktion erfüllt, nicht mehr sichergestellt ist. Dies wird zu gravierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen führen.

Der Schutz des Nahversorgungszentrums Britzer Damm vor wettbewerblicher Konkurrenz ist darüber hinaus kein Ziel, das mit dem Baurecht verfolgt werden dürfte (vergleiche Seite 51 des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung).

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die fußläufigen Einzugsbereiche (800 Meter-Radius) des Standorte Gutschmidstraße 101 und Mohriner Allee 21B decken den Einzugsbereich des Grundstücks Buckower Damm 50 zunächst vollständig mit ab. Die Nahversorgung der Bevölkerung wäre daher weiterhin sichergestellt. Gleichzeitig werden gegebenenfalls neue Möglichkeiten zugunsten von Nahversorgern in städtebaulich integrierten Lagen eröffnet. Unabhängig davon wird den Betrieben ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt. Die Nutzungen werden gegenüber dem Bestand nicht eingeschränkt.

Es ist Ziel, das Nahversorgungszentrum Britzer Damm insgesamt zu stabilisieren. Es handelt sich um eine städtebauliche Zielsetzung, mit der urbane und dichte Siedlungsstrukturen lebendig erhalten und eine verbrauchernahe Versorgung gesichert werden sollen. Die Zielsetzung steht auch im Zusammenhang mit dem in § 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch formulierten Ziel, wonach zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln sind. Hierüber sollen auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen geeignete Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Der Schutz des Nahversorgungszentrums stellt daher durchaus ein legitimes städtebauliches Ziel dar.

Äußerung:**C. Möglichkeit zur Widerlegung der Schädlichkeit**

Vor dem Hintergrund, dass eine Verkaufsflächenvergrößerung heutzutage bei Lebensmittel-einzelhandelsbetrieben nicht mit einer Vergrößerung des Sortiments verbunden ist, wäre eine Festsetzung, die grundsätzlich eine Erweiterung der Märkte auf über 800 Quadratmeter Verkaufsfläche ausschließt, allenfalls dann noch sachgerecht und unter Umständen zu rechtfertigen, wenn - ähnlich wie im Rahmen des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung - eine Erweiterung möglich bleibt, sofern nachgewiesen wird, dass die Erweiterung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben wird.

Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die genannten typischerweise auftretenden städtebaulichen Auswirkungen sind nach der Wertung des Ordnungsgebers regelmäßig anzunehmen, wenn die Geschossfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs mehr als 1.200 Quadratmeter beträgt. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung entspricht das einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmetern. Nur wenn Anhaltspunkte für eine atypische Fallkonstellation bestehen, muss geprüft werden, ob im konkreten Einzelfall keine der genannten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten ist. Zu den gängigen Prüfkriterien zählen nach dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung“ die Lage des Vorhabens im Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen (innerhalb oder außerhalb), vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen, der Non-Food-Anteil des Warensortiments (weniger als 10 von Hundert der Verkaufsfläche), die Verbrauchernähe des Standorts, der Nahversorgungscharakter (fußläufige Erreichbarkeit), die Lage innerhalb eines Wohnsiedlungsbereichs und das induzierte Verkehrsaufkommen (Verträglichkeit). Es wird eingeschätzt, dass eine Atypik insbesondere aufgrund der Lage, der Verbrauchernähe, der fußläufigen Erreichbarkeit und dem Verkehrsaufkommen nicht vorliegt (siehe hierzu auch Ausführungen unter A).

Aus der Äußerung resultierten keine Änderungen des Bebauungsplans.

4.7 Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 21. November 2017 (Nachlieferungen am 02. Dezember 2017 und 11. Januar 2018) legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-60 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 02. Februar 2018 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist und noch nicht festgesetzt werden kann.

Die Beanstandungen bezogen sich auf

- den Umfang der durch die „Fremdkörperfestsetzung“ erfassten Betriebe,
- die fehlende Darstellung der maßgeblichen Beurteilungspegel $L_r \geq 58$ Dezibel (A) tags für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnlichem beziehungsweise für Büroräume ab ≥ 63 Dezibel (A) in der Planzeichnung,
- die Abwägungsfehlschätzung bei der städtebaulichen Begründung zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse,
- den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen (nicht an der Stätte der Leistung),
- die Abwägung zur Festsetzung der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Weiter waren Änderungen beziehungsweise Überarbeitungen zu folgenden Punkten vorzunehmen:

- Darlegung, ob der bestehende Kraftfahrzeughandel ausnahmsweise zulässig ist beziehungsweise bleibt und trotz der Größe nicht von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung erfasst wird.
- Beurteilung der von der Bahntrasse ausgehenden Schallemissionen auf Grundlage der rechtlich möglichen Frequentierung.
- Aufzählung der Sortimente in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung.
- Die Aussage, dass Anregungen nicht berücksichtigt werden, ist zu streichen, denn diese sind stets zu berücksichtigen auch wenn ihnen nicht gefolgt wird.

Darüber hinaus erfolgten Hinweise, die bei der Überarbeitung berücksichtigt werden sollten.

Im Ergebnis ergaben sich Änderungen bei den textlichen Festsetzungen sowie im Planbild, die ein Deckblatt erforderlich machten:

- Die durch die „Fremdkörperfestsetzung“ erfasste Fläche wird auf das Gewerbegebiet GE5 beschränkt. Die Fläche (GE5 abzüglich Pflanzflächen) beträgt rund 8.800 Quadratmeter und nimmt circa 14 Prozent an der Gesamtgewerbefläche ein (textliche Festsetzung 2).
Auf dem Grundstück Mohriner Allee 21/21B (GE3), welches bisher ebenfalls durch die „Fremdkörperfestsetzung“ erfasst wurde, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung 15).
- Die ausnahmsweise zulässigen Sortimente werden in der textlichen Festsetzung 1, 2, 15 aufgelistet. Eine Auflistung und Differenzierung der Randsortimente in den textlichen Festsetzungen 2 und 15 (auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche) ist nicht erforderlich, da hier alle übrigen Warengruppen zulässig sind. Eine Aufzählung erfolgt in der Begründung.
- Die flächenhafte Abgrenzung der Beurteilungspegel wird in der Planzeichnung ergänzt (Flächen H, K). In der textlichen Festsetzung 10 (bisher 9) wird entsprechend auf die Flächen Bezug genommen.
- Anstelle der Anzahl der Vollgeschosse werden die Gebäudehöhen als maximale Oberkanten festgesetzt. Weitergehend wird eine textliche Festsetzung (Nummer 6) ergänzt, die die Zulässigkeit technischer Aufbauten oberhalb der zulässigen Oberkante regelt.
- Die bisherige textliche Festsetzung 15, welche Fremdwerbung ausschließen sollte, wird gestrichen, da es hinsichtlich der Gestaltung keinen Unterschied macht, ob es sich um Fremd- oder Eigenwerbung und damit die städtebauliche Begründung zur Regelung fehlt.
- Die Breite der Pflanzfläche C wird von 7 Meter auf 6 Meter reduziert. Durch den Verzicht auf das ursprünglich vorgesehene Anpflanzen großkroniger Bäume sowie die Berücksichtigung vorhandener Sträucher bei der Berechnung der anzupflanzenden Sträucher werden mögliche bauliche Einschränkungen sowie finanzielle Auswirkungen insbesondere für das relativ schmale Grundstück Mohriner Allee 23 (GE4) wirksam gemindert.
- Die von der Bahntrasse ausgehenden Schallemissionen wurden auf Grundlage geänderter Annahmen neu berechnet (Die Neuberechnung erfolgte im Rahmen des Bebauungsplans XIV-155a „Johannisthaler Chaussee / Wildmeisterdamm“, der rund 1,5 Kilometer südlich an die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn grenzt.

In Anlehnung an den Fahrplan aus dem Jahr 1931 werden zehn Personenzüge pro Tag, zwei davon nach 22:00 Uhr, und 4 Güterzüge in Ansatz gebracht. Das entspricht,

bei Berücksichtigung der maximalen Geschwindigkeit, der Streckenlänge und der Eingleisigkeit, einer Vollausslastung der Strecke.

- Die Aussage in den Abwägungen wird in „nicht gefolgt“ korrigiert.
- Das Piktogramm wird in der Legende erläutert.

Darüber hinaus erfolgten weitere redaktionelle Änderungen in der Begründung. Der Begründungstext wurde um die zusätzlichen Verfahrensschritte fortgeschrieben.

4.8 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit E-Mail vom 24.09.2018 wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Zwei Behörden und zwei Ämter des Bezirksamtes wurden angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 12.10.2018 gebeten. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch die sonstigen eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die über die parallel stattfindende Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Kenntnis gesetzt wurden, berücksichtigt.

Dabei wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Durch das Landesdenkmalamt wurde angeregt, einen Hinweis auf das archäologische Verdachtsgebiet auf der Planzeichnung aufzunehmen.
- Durch Vattenfall wurde darum gebeten, eine zwischenzeitlich erworbene Fläche westlich der Versorgungsfläche ebenfalls als Fläche für Versorgungsanlagen festzusetzen.

Der Anregung des Landesdenkmalamtes wurde nicht gefolgt, da der Bebauungsplan ein rein städtebauliches Ordnungsinstrument ist, aus dem nicht alle baulichen und sonstigen Anforderungen aus anderen Vorschriften abgelesen werden können. Anforderungen von anderen Rechtsgebieten an die Nutzung von Grundstücken, zum Beispiel aus dem Bauordnungsrecht, dem Immissionsschutzrecht und dem Denkmalschutzrecht stehen neben den Festsetzungen des Bebauungsplans; sie sind deshalb auch nicht in den Plan aufzunehmen.

Der Anregung von Vattenfall wurde ebenfalls nicht gefolgt, da öffentliche Betriebe in § 8 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung ausdrücklich als zulässige Nutzung in Gewerbebetrieben benannt sind. Bei einem Umspannwerk handelt es sich unstrittig um einen öffentlichen Betrieb. Damit sind auch alle ergänzenden Nutzungen / Anlagen, sofern sie nicht bereits sowieso durch andere Nutzungsbegriffe in § 8 BauNVO erfasst sind (zum Beispiel Bürogebäude, Lagerplatz, Lagerhaus), im Zusammenhang mit öffentlichen Betrieben nach Absatz 2 Nummer 1 allgemein zulässig, soweit sie Zubehör und Bestandteil des Umspannwerks sind. Für eine Änderung der Planzeichnung fehlt somit die planungsrechtliche Erforderlichkeit. Im Übrigen handelt es sich bei einer ebenfalls erworbenen Teilfläche um eine planfestgestellte Bahnanlage, die weiterhin nachrichtlich als solche im Planbild zu übernehmen ist.

Das Ergebnis der Abwägung der eingeschränkten Behördenbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

4.9 Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 im Stadtentwicklungsamt statt. Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein, mündlich wurden auch keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert. Im Ergebnis waren somit keine Änderungen erforderlich.

4.10 Anzeigeverfahren zur Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 10.12.2018 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan XIV-60 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erneut zur Prüfung vor.

Mit Schreiben vom 11.02.2019 wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt, dass bei Erfüllung der nachfolgend genannten Voraussetzungen keine Beanstandungen erhoben werden. Die Voraussetzungen sind:

- Städtebauliche Begründung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch
- Erläuterung, der gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten in Neukölln / Berlin als Voraussetzung für die Festsetzung von Emissionskontingenten
- Richtigstellung der verwendeten Fassung des Baugesetzbuchs.

Die Voraussetzungen sowie die weiteren redaktionellen Hinweise wurden berücksichtigt. Die Daten der erneuten öffentlichen Auslegung wurden auf der Planzeichnung / Deckblatt ergänzt.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Es ist daher abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich Einschränkungen der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen.

In die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange eingestellt:

- die Belange der Wirtschaft, das Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet als Bestandteil eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt,
- die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Nutzung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bebauten untergenutzten Flächen,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und sonstiger von ihr beschlossener städtebaulicher Planungen.

Der Bebauungsplan XIV-60 soll durch die Beachtung dieser Belange eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Bei den geltend gemachten privaten Belangen, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- das Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung / Erhaltung der bestehenden Nutzung und der Weiterentwicklung des jeweiligen Standorts,
- die private Baufreiheit und die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Baugrundstücks,

- Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete (Interesse der Wohnungseigentümer außerhalb des Plangebiets).

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan XIV-60 sieht mehrere Festsetzungen vor, die die private Baufreiheit und die Nutzbarkeit der Baugrundstücke beschränken.

Durch die Überleitung der Art der baulichen Nutzung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung und die textlichen Festsetzungen 1 bis 5 werden nach dem geltenden Planungsrecht zulässige Nutzungen eingeschränkt. Im Beschränkten Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan sind gewerbliche Betriebe zulässig, wenn sie keine Nachteile und Belästigungen der näheren Umgebung verursachen. Damit sind auch großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten zunächst allgemein zulässig. Die Nachfrage in den letzten Jahren hat gezeigt, dass das Interesse an der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben (auch nicht großflächigen) und / oder der Erweiterung bestehender Handelseinrichtungen sowie nach Standorten für Vergnügungsstätten ungebrochen ist. In der Vergangenheit mussten diesbezüglich bereits drei Veränderungssperren erlassen werden (siehe Kapitel V 6 und 10). Bei Umsetzung der beantragten Nutzungen hätte die Gefahr einer allmählichen städtebaulichen Umstrukturierung des Gebiets von einem Gewerbestandort hin zu einem Einzelhandels- / Vergnügungsstätten-Standort bestanden.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom April 2009 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 02.06.2010, veröffentlicht im Amtsblatt Berlin am 02.07.2010, Seite 1051), aktualisiert im April 2016 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.07.2016, veröffentlicht im Amtsblatt Berlin am 30.12.2016, Seite 3791), liegt für den Bezirk Neukölln ein schlüssiges Plankonzept vor. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält verbindliche Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Hinsichtlich der Nahversorgung wird geregelt, dass eine wohnungsnah und möglichst flächendeckende Versorgung sichergestellt werden soll. Einzelhandelsbetriebe sind vorrangig innerhalb der Zentren anzusiedeln. Zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere Nahversorgungszentren – sind vor negativen Auswirkungen benachbarter Einzelhandelsbetriebe zu schützen. Die Nahversorgung kann bei entsprechenden räumlichen Defiziten auch durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zur Großflächigkeit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ergänzt werden, nicht jedoch in Gewerbe- und Industriegebieten (Grundsatz 2).

Aufgrund der nicht integrierten Wohngebietslage ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich über den Nahbereich hinaus wirken, wesentlich auf den motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet sind, weiträumig Kaufkraft abziehen und die Erhöhung der Verkaufsfläche vorhandener Lebensmittelbetriebe zur Sicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums Britzer Damm zumindest erschweren.

Der zukünftige Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ist weiter durch das Ziel der Vorhaltung der Flächen für Gewerbebetriebe begründet, das hier höher gewichtet wird als das Interesse der Eigentümer an der nahezu uneingeschränkten Verwertung, insbesondere für den Einzelhandel. Es ist Ziel des Landes Berlin, Gewerbeflächen durch ein entsprechend restriktives Planungsrecht zu schützen (siehe Flächennutzungsplan – Kapitel I 3.2, Stadtentwicklungsplan Zentren 3 – Kapitel I 3.4, Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelsvorschriften – Kapitel I 3.5.1). Im Hinblick auf das Bodenpreisgefüge und die Charakteristik des Gewerbegebiets ist das derzeit geltende Planungsrecht (Baunutzungsplan, § 34 Baugesetzbuch) daher anzupassen und auf die aktuelle Baunutzungsverordnung überzuleiten.

Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten (>500.000 Einwohner) ist der Anteil der gewerblichen Bauflächen an der Siedlungsfläche in Berlin laut Flächennutzungsplan mit 7,6 Prozent gering (München: 6,9 Prozent, übrige Großstädte 10-15 Prozent). Setzt man die gewerblichen Bauflächen in Bezug zur Bevölkerung, ergibt sich ein vergleichbares Bild (Ber-

lin: 14 Quadratmeter je Einwohner, München: 12 Quadratmeter je Einwohner, übrige Großstädte überwiegend 20–40 Quadratmeter je Einwohner).

Im Bericht zur Überprüfung des Stadtentwicklungskonzepts Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2014 wird ausgeführt, dass die Verknappung von verfügbaren und tatsächlich am Markt angebotenen Flächen zu einem Anstieg der Preise führen wird. Die Entwicklung der Wirtschaft in Berlin wird jedoch nicht als so robust eingeschätzt, als dass deutliche Preissteigerungen verkraftet werden könnten. Insofern ist auf die Preisentwicklung dämpfend einzuwirken. Dies beinhaltet zum einen ein angemessenes Angebot an verfügbaren und am Markt tatsächlich angebotenen Flächen in unterschiedlichen Qualitäten und Lagen. Zum anderen soll das Eindringen von hochwertigen Nutzungen vermieden werden, die zu einem Anstieg von Preisen beziehungsweise Preiserwartungen in einzelnen Gebieten führen. Dies betrifft neben Nutzungen wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten auch Wohnen oder Wohnsonderformen.

Den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Buckower Damm 50 sollen über § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten (bauliche Änderungen und Erneuerungen) eingeräumt werden. Auch bauliche Erweiterungen können, wenn die Verkaufsfläche nicht bereits 800 Quadratmeter überschreitet, ausnahmsweise zugelassen werden.

Den Einzelhandelsbetrieben auf dem Grundstück Mohriner Allee 21, 21B werden durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ebenfalls über den einfachen Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungen ermöglicht. Zulässig sind Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Damit kann den privaten Interessen der Eigentümer am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte entsprochen werden. Das Interesse der Eigentümer an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes ist zwar nachvollziehbar, das Baugesetzbuch räumt jedoch keinen Anspruch auf Fortbestand einer bisherigen Planung (hier: Baunutzungsplan, § 34 Baugesetzbuch, Bebauungsplan XIV-A) ein.

Auf dem Grundstück Mohriner Allee 21A befindet sich ein großflächiger Autohandel. Die Verkaufsfläche beläuft sich auf deutlich mehr als 800 Quadratmeter. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen Einzelhandelsbetriebe zukünftig nicht mehr zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, unter anderem Handel mit Kraftwagen, können ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich nicht nur unwesentlich auf raumordnerische und städtebauliche Belange nachteilig auswirken können. Diese Regelvermutung ist aber nach Satz 4 der Vorschrift widerlegbar, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz Überschreitung der 800 Quadratmeter Verkaufsfläche nicht vorliegen; dabei ist insbesondere das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Die Regelvermutung greift also nicht, wenn die betriebliche oder städtebauliche Situation nicht der entspricht, die dieser Regelvermutung durch den Ordnungsgeber als typisch zugrunde gelegt worden ist. Das kann hier zugunsten des Betriebs angenommen werden. Die Besonderheiten, die zur Widerlegung der Regelvermutung bestehen, liegen hier auf der betrieblichen Seite: Der Autohandel hat typischerweise wegen der spezifischen Waren einen großen Flächenbedarf und weist nur ein schmales Warensortiment (ausschließlich Fahrzeuge) auf, das keine Bedeutung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche hat. Damit ist der im Teilgebiet GE5 ansässige Autohändler trotz seiner Großflächigkeit im Gewerbegebiet hier ausnahmsweise zulässig, da es sich um einen atypischen Betrieb handelt.

Die Interessen der übrigen Grundstückseigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch den Einzelhandelsausschluss und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten nicht unangemessen beeinträchtigt. Es wird eingeschätzt, dass ihnen eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleibt. Auch wenn anzunehmen wäre, dass die Vermarktung der Grundstücke für die zugelassenen Nutzungen im Einzelfall Schwierigkeiten verursachen könnte, ergäbe sich daraus allein kein Abwägungsfehler. Dem Interesse eines Grundeigentümers an der einfachsten und lukrativ-

ten Vermarktung seines Grundstücks kommt regelmäßig nicht so viel Gewicht zu, dass der Plangeber dieses Interesse bei der Abwägung nicht mit Blick auf ebenso gewichtige öffentliche Interessen zurückstellen könnte. (Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.12.2013, Az.: 10 A 332/08).

Die Größenordnung der Verkaufsfläche im Plangebiet muss auch begrenzt werden, damit keine Gefährdungen der nächstgelegenen Zentren, hier insbesondere des Nahversorgungszentrums Britzer Damm, durch weiter hinzukommende Verkaufsflächen eintreten. Die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt im Plangebiet im Bestand bereits rund 3.100 Quadratmeter. Damit wird bereits eine Größenordnung erreicht, die oberhalb der Empfehlungen für entsprechende Sortimente in Nahversorgungszentren liegt (größer 2.000 Quadratmeter). Das Nahversorgungszentrum Britzer Damm weist im Bestand deutliche Funktionsschwächen auf. Ein weiterer Ausbau der Versorgungsfunktion im Geltungsbereich wirkt sich auch nachteilig auf die Entwicklung eines in die Wohnbebauung integrierten Einzelhandels im Westen des Plangebiets aus.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Den Belangen der Grundstückseigentümer kommen die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche sowie eine mögliche Erhöhung der Gebäude entgegen. Einschränkungen erfolgen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung durch die Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 2017. Die Baunutzungsverordnung von 1968 enthielt noch keine Beschränkungen für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Durch die Freihaltung der Vorgärten von Bebauung und weiterer unversiegelter Flächen entlang der Grundstücksgrenzen verfügen die Grundstücke, mit Ausnahme der Grundstücke Buckower Damm 38 und Mohriner Allee 21A, bereits im Bestand über ausreichend unversiegelte Fläche.

Durch die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 10 bis 27 Meter parallel zum Buckower Damm und zur Mohriner Allee (zeichnerische Festsetzung) ergeben sich nur geringfügige Einschränkungen für die Grundstücke. Mit Ausnahme auf dem Grundstück Mohriner Allee 23 ist die Umsetzung bereits erfolgt.

Die Verortung der Baugrenze im Abstand von 10 Meter zur Bahntrasse resultiert aus der Nähe zum westlich gelegenen Wohngebiet (Entfernung rund 35 Meter) und dient damit, im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen, der Zielsetzung, schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden.

Durch das Aufgeben der Festsetzung der geschlossenen Bauweise erhalten die Bauherren zukünftig mehr bauliche Freiheit, allerdings im Rahmen der abstandsrechtlichen Vorschriften der Berliner Bauordnung.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen 9 und 10 des Bebauungsplans zum Schutz vor Lärm dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Diese Belange müssen aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden als der private Belang der Baufreiheit und einem gegebenenfalls uneingeschränkten Nachtbetrieb.

Bereits mit den Baugenehmigungen wurden Auflagen erteilt, wonach die von dem jeweiligen Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der Emissionen von allen Anlagen, Betriebsabläufen (zum Beispiel Anlieferung, Lärm durch Besucher, Parkflächen) und Einflüssen der Baukörpergestaltung (zum Beispiel Reflexionswirkung) derart zu begrenzen sind, dass schädliche Umweltwirkungen für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Damit sind Einschränkungen gegenüber einem uneingeschränkten Gewerbegebiet bereits im Bestand zu berücksichtigen. Insbesondere in der Nacht fallen die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente gegenüber einem uneingeschränkten Gewer-

begebiet deutlich geringer aus. Sofern Neubebauungen auf den kontingentierten Flächen vorgesehen sind, können Nutzungseinschränkungen mittels geeigneter Anordnung von Betriebsgebäuden abgemildert werden (zum Beispiel: Abschirmung von Verladegeräuschen zu den nächsten Immissionsorten hin durch eine Halle / Wand). Kritisch ist die Nutzung der Teilflächen während der Nachtzeit zu sehen, sofern zum Beispiel Anliefer- und Ladetätigkeiten vorgesehen sind. Für die am stärksten limitierte Teilfläche GE4 in Nähe der Wohnnutzungen westlich des Plangebiets, kommt nur die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe infrage. Der Nachweis der Berücksichtigung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Durch den Bebauungsplan erfolgt lediglich eine Klarstellung im Vorfeld. Auch ohne die Festsetzungen im Bebauungsplan wäre der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und angrenzend an den Geltungsbereich gleichermaßen zu erbringen. Der Konflikt der vorhandenen Wohnnutzung mit dem Lärm aus dem Gewerbegebiet lässt sich nicht durch ausreichende Abstände lösen, denn dies würde eine vollständige Abkehr vom Ziel der Nachverdichtung bedeuten. Gleichzeitig ist auch kein Ausweichen auf andere Flächen möglich, da es das Ziel ist, diese innerstädtischen Grundstücke für gewerbliche Nutzungen zu erhalten und auch Möglichkeiten einzuräumen, die vorhandene Nutzungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnen zu ergänzen und so das Areal weiter in das Ortsgefüge einzubinden.

Die festgelegten Kontingente im Bebauungsplan (textliche Festsetzung 8) wurden nach den Bedürfnissen und Eigenschaften der vorhandenen Betriebe und Anlagen festgelegt. Sie schränken die vorhandenen Nutzungen am Standort, auch im Fall von Störungen und Instandsetzungsarbeiten, nicht ein und berücksichtigen durch großzügige Annahmen auch betriebliche Veränderungen. Dabei wurde den einzelnen Abläufen / Nutzungen jeweils der Worst-Case-Fall zugrunde gelegt (zum Beispiel vollständige Ausnutzung aller verfügbaren Freiflächen für Betriebszwecke, zusätzliche Zu- und Abfahrten). Zudem wurden mögliche Pegelminderungen auf dem Ausbreitungsweg (zum Beispiel durch Bodeneffekte, Luftabsorption, Abschirmungen durch vorhandene Gebäude in Richtung Wohnbebauung et cetera) nicht berücksichtigt.

Pflanzflächen

Darüber hinaus erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Pflanzbindung und in geringem Umfang Festsetzungen zur Neubepflanzung von Flächen. Dabei handelt es sich um Flächen, die bereits im Bestand begrünt sind beziehungsweise auf welchen Gehölzaufwuchs vorhanden ist. Eine übermäßige Einschränkung erfolgt nicht, da Bereiche, die bereits im Bestand baulich genutzt werden, von der Regelung ausgenommen sind. Lediglich für das Grundstück Mohriner Allee 23 findet eine gewerbliche Nutzung (nicht genehmigte Lagernutzung) auf den Flächen mit Pflanzbindung statt. Hierzu ist anzumerken, dass bereits bei Erwerb des Grundstücks die Planungsabsicht zur Freihaltung der Fläche parallel zur Mohriner Allee und Bahntrasse bekannt war. Der Eigentümer des Grundstücks wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Bezogen auf die Festsetzungen zur Bepflanzung kommt hinzu, dass in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bereits auf die Festsetzung einer Grünfläche zugunsten einer baulichen Erweiterung der Gewerbebetriebe verzichtet wurde. Ein darüber hinaus gehender Verzicht auf die Pflanzbindung wäre mit dem öffentlichen Belangen einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünverbindung nicht vereinbar.

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass beim Aufeinandertreffen zweier Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen, diese möglichst getrennt werden. Da es sich hier um Bestandsgebiete handelt, ist dies nicht mehr möglich. Die planungsrechtliche Sicherung von Pflanzflächen parallel zur Bahn dient der Beibehaltung / Ergänzung sichtbarer begrünender und klimagerechter Maßnahmen zur Erhöhung der Akzeptanz des Gewerbegebiets. Die durch Bepflanzung bewirkte optische Abschirmung und die dadurch hervorgerufene positive psychologische Wirkung auf die Bewohner im benachbarten Wohngebiet sind nicht zu unterschätzen.

Die Pflanzfläche stellt gleichzeitig einen Kompromiss für die im Flächennutzungsplan östlich der Bahn dargestellte öffentlich zugängliche Grünverbindung dar. Die Abtrennung bestimmter Bereiche innerhalb der Grünfläche steht dem nicht entgegen, solange die Grünfläche insgesamt zugänglich ist. Die Pflanzflächen erfüllen klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Die Voraussetzung, dass ein Grünzug seinen Funktionen auch gerecht werden kann, ist eine gewisse Breite. Dieser öffentliche Belang ist hierbei höher zu gewichten als eine vollständige gewerbliche Ausnutzung des Grundstücks.

Belastungen des öffentlichen Haushaltes

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

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

Nach § 41 Absatz 2 Baugesetzbuch regelt, dass Entschädigungen verlangt werden können, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplans besondere Aufwendungen für die Bepflanzung und deren Pflege erforderlich werden und eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Das ist nach derzeitiger Einschätzung nicht der Fall (siehe Kapitel IV 3).

Abwägung

Bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der eingesetzten / nachgefragten Entwicklung erfolgt die Entscheidung zugunsten einer gewerblichen Entwicklung bei Einschränkung einer Einzelhandelsnutzung. Die eingesetzte Entwicklung des Gebietes und die vorgelegten Pläne zur Bebauung / Nachnutzung einiger Grundstücke zeigen, dass Handlungsbedarf zur Klärung der Planungsabsichten im Geltungsbereich besteht und die wohnortnahen Flächen für kleinere Gewerbebetriebe stärker als bisher gesichert werden müssen. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weisen ein Beeinträchtigungspotenzial auf, das es rechtfertigt, sie einem Sonderregime zu unterwerfen, da sonst von nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auszugehen ist. Die Festsetzungen des Plans tragen dazu bei, die für eine Großstadt erforderlichen Gewerbebestände einschließlich der wohnortnahen Arbeitsplätze vor dem Zugriff unerwünschter Nutzungen zu schützen. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Die Festsetzungen tragen sowohl dem baulichen Bestand als auch künftigen gewerblichen Nutzungen Rechnung. Es erfolgt eine Konfliktbewältigung zwischen unterschiedlichen Nutzungen im Vorfeld, um ein ungestörtes Nebeneinander zu gewährleisten. Die vorhandenen Nutzungen können im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erhalten bleiben.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ wird, entsprechend einer Stellungnahme des Netzbetreibers, die Stromversorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung von § 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch auch langfristig sichergestellt. Ungeachtet dessen ist die Entwicklungsmöglichkeit des Netzbetreibers im Falle zukünftiger oder bereits realisierter Grundstücksankäufe durch die Festsetzung angrenzender Flächen als Gewerbegebiet weiterhin gegeben.

Mit den geplanten Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung ergeben sich positive Auswirkungen für das Stadt- und Landschaftsbild. Es entspricht der städtebaulichen Intention, auch in Gewerbegebieten einen gewissen Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken

zu entwickeln, und die Realisierung einer Grünvernetzung entlang der Bahntrasse nicht für die Zukunft auszuschließen. Der Anteil von 10 bis 25 Prozent Grünfläche an der Gesamtgrundstücksfläche in den Baugebieten stellt keine unzumutbare Forderung dar.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Siehe Kapitel II Umweltbericht.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzungen werden die vorhandenen Lebens- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich beibehalten.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen, ID, vom 23.05.2008 ist sicherzustellen, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Hierbei seien auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahmen anfallen können (§§ 39 ff. Baugesetzbuch).

Planungsschäden

Gemäß § 42 Absatz 1 Baugesetzbuch kann ein Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.

Nach § 42 Absatz 2 Baugesetzbuch ist die Aufhebung oder Änderung von zulässigen Nutzungen innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit zu entschädigen. Da der Baunutzungsplan seit 1960 rechtskräftig ist, greift die „Sieben-Jahres-Frist“ nicht mehr. Über die zeitliche Frist von sieben Jahren hinaus schützt § 42 Absatz 3 Baugesetzbuch die zulässige, ausgeübte Nutzung. Die Differenz, die sich aus dem Grundstückswert aufgrund der ausgeübten Nutzung und der Eingriffe in die ausgeübte Nutzung ergibt, ist zu entschädigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Planungsschäden anzunehmen. Dies begründet sich wie folgt:

- Aus den Festsetzungen im Gewerbegebiet resultieren keine nachteiligen Nutzungseinschränkungen, die zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung führen. Nach den Darstellungen des Baunutzungsplans in Verbindung mit der Bauordnung 1958 waren im beschränkten Arbeitsgebiet zulässig:
 - a) Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können;
 - b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser;
 - d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
 All diese Nutzungen sind auch weiterhin im Gewerbegebiet zulässig. Die räumliche Unterteilung des Gewerbegebietes mit unterschiedlichen Nutzungsspektren berücksichtigt die ausgeübten Nutzungen und erfolgt zum Schutz nachteiliger Auswirkungen. Zu den Einzelheiten siehe Kapitel III 5 (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange).
- Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung gilt, dass das zulässige Maß erhöht wird: Der Baunutzungsplan für Berlin, der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung von 1958 und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan

im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, trifft für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 (Ausnahme: Flächen des ehemaligen Bahnhof Britz) folgende Ausweisungen: beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe II/3 (zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, Baumassenzahl 2,4, maßgeblich ist die Baumassenzahl). All diese Maßzahlen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert beziehungsweise erweitert.

Neu ist die Begrenzung der Überschreitungs-Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung. Die Bauordnung für Berlin 1958 enthielt noch keine absolute numerische Beschränkung für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Auch wenn versucht wurde, die Vorgärten und die südliche Spitze von Bebauung frei zu halten und die unbebauten Flächen nach § 8 Absatz 20 der Bauordnung zu begrünen waren, waren die Grundstücke im Zweifelsfall vollständig mit Nebenanlagen überbaubar.

Die Einführung einer Obergrenze für die Überschreitungs-Grundflächenzahl durch den vorliegenden Bebauungsplan führt für das gewerbliche Grundstück Mohriner Allee 21A dazu, dass bei künftigen Bauanträgen eine gewisse Entsiegelung zu vollziehen ist, da sich die baulichen Nutzungen auf nahezu 100 Prozent der Grundstückfläche entwickelt haben. Ein Planungsschaden ist jedoch nicht anzunehmen, da der Baugenehmigung aus dem Jahr 1989 zur Umnutzung der Grundstückfläche Mohriner Allee 21A in eine Aufstellfläche für den Verkauf von Wohnwagen, Campinganhängern zu entnehmen ist, dass die Stellplatzflächen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten sind.

Eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks, wie § 42 BauGB sie als Voraussetzung für Entschädigungsansprüche vorgibt, ist nicht erkennbar. Das gilt grundsätzlich auch für das Grundstück parallel zur Bahn, auf welchem Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind.

- Das gilt auch unter Berücksichtigung der an der westlichen Grenze des Gewerbegebiets GE4 zur Bahntrasse festgesetzten 6 Meter breiten Flächen mit Pflanzbindung beziehungsweise zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die textlichen Festsetzungen 13 und 15 setzen die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest; so dass die Nutzung durch die Grundstückseigentümer eingeschränkt wird.

Durch Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindung auf privaten Grundstücken können gemäß § 41 Absatz 2 Baugesetzbuch Entschädigungsansprüche entstehen, wenn besondere Aufwendungen zur Anpflanzung und Pflege erforderlich sind.

Im Gewerbegebiet GE4 werden auf circa 25 Prozent der Grundstückfläche Pflanzflächen festgesetzt.

Gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung soll, unter Berücksichtigung aller baulichen Anlagen, eine Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden. In der Bauordnung für Berlin, § 8, ist geregelt, dass nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Dass der Anteil der Pflanzfläche hier höher ist, als das nach Baunutzungsverordnung vorgesehene Maß resultiert aus dem ungünstigen Grundstückszuschnitt (Länge des Grundstücks rund 325 Meter, Breite rund 30 Meter) und der Nähe zum benachbarten Wohngebiet. Hinzu kommt, dass es sich um ein „Eckgrundstück“ handelt, welches an zwei Seiten zu begrünen ist.

Auch die vorgesehenen Neupflanzungen beziehungsweise die im Weiteren durchzuführenden Pflegemaßnahmen stellen keine im Sinne des § 41 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch besonderen Aufwendungen dar. Die Fläche parallel zur Mohriner Allee kann analog den östlichen Abschnitten mit Rasen, Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Das entspricht nach Durchführung notwendiger Pflegemaßnahmen auch schon weitgehend dem Bestand (Bäume, Sträucher sind vorhanden). Die textliche Festsetzung 11 macht keine Vorgaben zur Pflanzdichte.

Auf den Pflanzflächen entlang der Mohriner Allee ist Gebrauchsrasen anzusäen. Die Flächen sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet, daher ist eine zwei- bis dreimal Mahd pro Jahr ausreichend. Die Flächen müssen in der Regel nicht bewässert werden. Offene Stellen sind nachzusäen, Laub ist zu entfernen (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Handbuch Gute Pflege - Pflegestandards für die Berliner Grün- und Freiflächen, Stand: 12/2016, siehe Gebrauchsrasen).

Parallel zur Bahn sind gleichfalls Baum- und Strauchpflanzungen schon vorhanden. Diese sind abschnittsweise zu ergänzen. Die Flächen sind nicht versiegelt. Zur Ergänzung der Pflanzfläche fallen daher keine Entsiegelungs- und Entsorgungsmaßnahmen an. Um den Aufwand zu reduzieren soll auf die Pflanzung großkroniger Bäume verzichtet werden, vorhandene Sträucher können angerechnet werden.

Bei den Flächen parallel zur Bahn handelt es sich um Baumbestandsflächen mit mehrschichtigem Gehölzbestand. Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Größe der ergänzend zu pflanzenden Sträucher. Die Flächen erfüllen in erster Linie, neben dem Sichtschutz zum Wohngebiet, ökologische Funktionen. Natürliche Wuchsformen sind daher zu unterstützen. Geschnittenes, herabgefallenes Totholz kann auf der Fläche verbleiben. Die Betreuungsintensität für mehrschichtigen Gehölzbestand beschränkt sich im Wesentlichen darauf, unerwünschten Aufwuchs zu entfernen und die angestrebte Struktur zu fördern. Weiterhin ist die Verkehrssicherung zu gewährleisten. Einmal jährlich sollte eine visuelle Kontrolle erfolgen, ungefähr alle 2 Jahre ist ein Auslichtungs- / Verjüngungsschnitt beziehungsweise Verkehrssicherungsschnitt erforderlich (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Handbuch Gute Pflege - Pflegestandards für die Berliner Grün- und Freiflächen, Stand:12/2016, siehe Baumbestandsfläche und Strauchfläche).

Es wird daher eingeschätzt, dass die Mehraufwendungen durch die geringfügig größeren Pflanzflächen nicht unverhältnismäßig sind. Bei regelmäßiger Pflege lässt sich der Kostenaufwand reduzieren.

Eine wesentliche Wertminderung tritt nicht ein. Es wird nicht in eine rechtmäßig ausgeübte Nutzung eingegriffen. Für die vorhandene Lagernutzung auf dem Gelände wurde keine Baugenehmigung beantragt und genehmigt. Unzumutbare Auswirkungen erfolgen durch die Planung nicht. Die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer ist weiterhin gegeben. Es werden auch keine Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen, die sich objektiv anbieten würden. Das Grundstück verfügt über einen ungünstigen Flächenzuschnitt und ist daher grundsätzlich nur eingeschränkt bebaubar. Auch nach dem jetzigen Planungsrecht § 34 Baugesetzbuch ist davon auszugehen, dass aufgrund der Wohngebietsnähe Pflanzflächen / Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bebauung freizuhalten wären.

Fazit:

Da nicht erkennbar ist, dass die Festsetzungen zu einer unzumutbaren Einschränkung einer bisher zulässigen Nutzung führen beziehungsweise mit einer wesentlichen Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden sind, liegen aus bezirklicher Sicht die materiellen Voraussetzungen zur Geltendmachung möglicher Entschädigungsansprüche nicht vor. Auch wenn mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten finanziell zahlungskräftige Nachfrager ausgeschlossen werden, verbleiben ausreichend mögliche Nutzungen, die am Standort umgesetzt werden können und auch zukünftig eine angemessene Vermarktung der Grundstücke gewährleisten. Infolge des Wachstums in Berlin steigt auch die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen.

V Verfahren

1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-60 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 23.12.1963 eingeleitet (Bezirksamtsvorlage Nummer 145/63).

Änderungsbeschlüsse erfolgten am 29.03.1965 (Bezirksamtsvorlage Nummer 59/65 – südliche Erweiterung des Geltungsbereichs), 23.03.1982 (Bezirksamtsvorlage Nummer 89/82 – Erweiterung des Geltungsbereichs um die nördlichen Teilflächen der Mohriner Allee und die Flächen im Kreuzungsbereich Koppelweg / Britzer Damm) und 18.01.1988 (Bezirksamtsvorlage Nummer 18/88 - Herausnahme der Grundstücke Alt-Britz 111/115, Britzer Damm 209 sowie des Abschnittes der Straße Alt-Britz und Teilabschnitte des Buckower und Britzer Damms und Einbeziehung der südlichen Teilfläche des Grundstücks Buckower Damm 50, eines Abschnittes der Bahntrasse der Neukölln-Mittenwalder-Eisenbahn sowie eines Teilabschnittes des Buckower Damms).

2 Altverfahren (nur ausgewählte Verfahrensschritte)

2.1 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf hat vom 13.05.1988 bis einschließlich 14.06.1988 nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 3 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs XIV-60 wurde am 29.04.1988 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 642, am 05.05.1988 in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“, „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Tageszeitung“ sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses bekannt gemacht worden.

2.2 Eingeschränkte Beteiligung

Aufgrund einer erforderlichen Plankorrektur, als Voraussetzung für die Anwendung des § 33 Baugesetzbuch, wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Im Nachhinein hatte sich herausgestellt, dass die in der Planergänzungsbestimmung Nummer 4 festgelegte Linie, bis zu der eine Überschreitung der Baugrenze durch Erker und Balkone zulässig ist, nicht dargestellt wurde. Dieses Versäumnis wurde durch das Deckblatt vom 22.08.1988 nachgeholt. Die betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke Mohriner Allee 21 und Britzer Damm 206-208 / Koppelweg 1 wurden gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch telefonisch am 23.08.1988 beziehungsweise mit Schreiben vom 02.09.1988 über die geplante Änderung informiert und innerhalb von 14 Tagen zur Stellungnahme / Äußerung aufgefordert. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Der zuständige Ausschuss für die Beratung von Bebauungsplänen der Bezirksverordnetenversammlung hat am 20.09.1988 den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs XIV-60 zugestimmt.

2.3 Beurteilung des Vorliegens der Planreife

Mit Schreiben vom 07.10.1988 wurde durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen das Vorliegen der Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch für das Bauvorhaben Werkhof des Gartenbauamtes auf dem Grundstück Buckower Damm 20 bestätigt.

3 Neuverfahren

3.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht den Planinhalt und den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-60 zu ändern, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II C, sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5, gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs mit Schreiben vom 21.01.2005 und 04.05.2005 informiert. Bedenken wurden nicht geäußert.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durchgeführt, da mit den im Plangebiet liegenden Hauptverkehrsstraßen sowie den planfestgestellten Bahnanlagen gemäß § 7 Absatz 1 Nummer 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

3.2 Änderungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss zur Geltungsbereichs- und Planinhaltsänderung des Bebauungsplans XIV-60 erfolgte am 09.08.2005 (Bezirksamtsvorlage Nummer 136/05).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.08.2005 im Amtsblatt für Berlin Nummer 40 auf Seite 3030.

3.3 Veränderungssperren XIV-60/18, XIV-60/19

Für eine Teilfläche des Grundstücks Mohriner Allee 21 (jetzt: zwei Grundstücke Mohriner Allee 21A und 21, 21B) wurde am 09.10.2007 im Rahmen eines Antrags auf Bauvorbescheid die Errichtung eines „Entertainment-Centers“ mit vier Spielhallen sowie einer Bierbar beantragt. Das Vorhaben entspricht nicht den Planungszielen des Bebauungsplanentwurfs XIV-60 (geplante Festsetzung als Gewerbegebiet mit Ausschluss von Vergnügungsstätten).

Mit Bescheid vom 14.03.2008 wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch zunächst für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.05.2008 (Drucksache Nummer 0731/XVIII) wurde seitens des Bezirksamts mit Rechtsverordnung vom 05.06.2008 für das Grundstück Mohriner Allee 21 die Veränderungssperre XIV-60/18 gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 26.06.2008, Seite 154). Mit Vorbescheid vom 02.07.2008 wurde die Zustimmung zur beantragten Art der Nutzung versagt. Die Frist für die Veränderungssperre lief zum 29.01.2010 aus und wurde nach erneuter Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung am 02.12.2009 (Drucksache Nummer 1252/XVIII) mit Rechtsverordnung vom 11.12.2009 bis zum 29.01.2011 verlängert (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 30.12.2009, Seite 883).

Für das Grundstück Buckower Damm 30 wurde am 20.06.2008 ein Antrag auf planungsrechtlichen Bescheid für eine Nutzungsänderung eines auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes (Handel, Veranstaltungsräume) eingereicht. Auf Grund der Einstufung der beabsichtigten Veranstaltungsräume als Vergnügungsstätte wurde der Antrag am 06.08.2008 ebenfalls zurückgestellt.

Nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung vom 03.12.2008 (Drucksache Nummer 0817/XVIII) wurde seitens des Bezirksamts mit Rechtsverordnung vom 16.12.2008 für das Grundstück Buckower Damm 30 die Veränderungssperre XIV-60/19 gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 3). Die Frist für die Veränderungssperre lief am 07.08.2010 aus.

3.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 06.10.2008 bis einschließlich 17.10.2008 im Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ am 02.10.2008 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 25.11.2008 (Bezirksamtsvorlage Nummer 177/08) vom Bezirksamt beschlossen.

3.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung

23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 22.09.2008 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 31.10.2008 festgesetzt.

3.6 Behördenbeteiligung

23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 13 Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 15.05.2009 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

3.7 Veränderungssperre XIV-60/29

Am 24.02.2015 wurde ein Bauantrag zur Erweiterung eines Lebensmittel-Discountbetriebs auf dem Grundstück Buckower Damm 50 und einer angrenzenden Teilfläche der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn, die zu diesem Zweck bereits von der betreffenden Eisenbahngesellschaft erworben wurde, eingereicht. Durch die geplante Erweiterung würde eine Gesamtverkaufsfläche von 1.004 Quadratmeter entstehen und der maßgebliche Schwellenwert zur Großflächigkeit von 800 Quadratmeter deutlich überschritten werden. Auf Grund der planungsrechtlichen Einstufung als großflächiger Einzelhandel widerspricht die beantragte Nutzung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs XIV-60 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Darüber hinaus stehen auch die weiteren Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Pflanzflächen dem Vorhaben entgegen.

Nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung vom 15.07.2015 (Drucksache Nummer 1334/XIX) wurde seitens des Bezirksamts mit Rechtsverordnung vom 20.07.2015 für das Grundstück Buckower Damm 50 die Veränderungssperre XIV-60/29 gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt am 28.08.2015, Seite 342). Die Frist für die Veränderungssperre lief zum 28.08.2017 aus.

Mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 19.07.2017 (Drucksache 0251/XX) wurde die Veränderungssperre XIV-60/29 verlängert. Die Rechtsverordnung wurde am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 410, veröffentlicht. Die in der Rechtsverordnung zur Verlängerung der Veränderungssperre zu benennende Frist wurde auf den 28.08.2018 festgelegt.

Die erneute Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 27.06.2018 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drucksache Nummer 0761/XX). Die Verlängerung wurde am 27.07.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 483, bekannt gemacht.

3.8 Erneute Behördenbeteiligung

38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen beziehungsweise Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 17.12.2015 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 29.01.2016 festgelegt.

3.9 Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 10.01.2017 wurde die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-60 beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 09/17). Der Beschluss der Neueinleitung des Verfahrens erfordert keine Bekanntmachung im Amtsblatt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Neueinleitung nicht berührt.

Über die beabsichtigte erneute Einleitung gemäß § 25d Baunutzungsverordnung wurden zuvor die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 15.11.2016 durch Übersendung des Entwurfs der Bezirksamtsvorlage informiert.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben vom 24.11.2016 der Absicht, einen Beschluss über die Neueinleitung des Verfahrens zu fassen, zugestimmt. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 25.11.2016 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung erkennen lässt.

3.10 Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung

6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 19.06.2017 erneut zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung die Monatsfrist festgelegt.

3.11 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XIV-60 vom 30.05.2017 lag mit Begründung sowie den Gutachten zu den Themen Lärm, Altlasten und Artenschutz in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 19.07.2017 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung –, öffentlich aus. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 09.06.2017 im Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 2734, und darüber hinaus in der Tagespresse ‚Berliner Morgenpost‘ und ‚Der Tagesspiegel‘ am 16.06.2017 ortsüblich bekannt gegeben. Die Öffentlichkeit wurde außerdem durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Der Entwurf des Bebauungsplanes war auch über die Internetadresse des Stadtentwicklungsamtes einsehbar. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2017 über die Auslegung benachrichtigt.

Bürger/innen nahmen die Gelegenheit wahr und informierten sich direkt im Stadtentwicklungsamt über die Planung. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 21.11.2017 (Bezirksamtsvorlage Nummer 261/17) vom Bezirksamt beschlossen.

3.12 Anzeige Planverfahren

Mit Schreiben vom 21.11.2017 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Mit Schreiben vom 02.02.2018 wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist und noch nicht festgesetzt werden kann. Nach der Überarbeitung sind einzelne Verfahrensschritte zu wiederholen.

3.13 Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung

4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 24.09.2018 erneut zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist für die Rückäußerung wurde der 12.10.2018 benannt.

Es gingen zwei Stellungnahmen ein (siehe hierzu Kapitel III 4.8).

3.14 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans XIV-60 vom 30.05.2017 mit dem Deckblatt vom 04.09.2018 der Begründung sowie den Gutachten zu den Themen Lärm, Altlasten und Artenschutz wurden in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung –, erneut öffentlich ausgelegt.

Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein. Mündlich wurden auch keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

Die gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2018 über die Auslegung benachrichtigt.

Es gingen 6 Stellungnahmen ein (siehe hierzu Kapitel III 4.8). Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 04.12.2018 (Bezirksamtsvorlage Nummer 276/18) vom Bezirksamt beschlossen.

3.15 Erneute Anzeige Planverfahren

Mit Schreiben vom 10.12.2018 wurde der Bebauungsplan zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan unter Erfüllung von drei Voraussetzungen beanstandungsfrei ist und festgesetzt werden kann (siehe hierzu Kapitel III 4.10).

3.16 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 10. April 2019 (Drucksache 1280/XX) die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.12.2017 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 664)

Hinweis: Im Zeitraum dieses Verfahrens wurde das **Baugesetzbuch** zuletzt durch folgende Gesetze geändert:

- Artikel 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1298)
- Artikel 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.06.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 2193)
- Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 2808)
- Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634).

Das geänderte Baugesetzbuch wurde schließlich am 03.11.2017 bekannt gemacht.

Gemäß §§ 245c Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057), welches zum Zeitpunkt der Mitzeichnung der Unterlagen vor der öffentlichen Auslegung galt, wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Aufgestellt:

Berlin, den 10.04.2019
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n
Bezirksstadtrat

G r o t h
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII ANHANG

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Ausnahmsweise können

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Kraftwagen,
 - Kraftwagen und Zubehör,
 - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,
 - Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge),
 - Wohnmöbel,
 - Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
 - elektrotechnische Erzeugnisse,
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
 - Anstrichmittel,
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
 - Tapeten und Bodenbeläge,
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
 - Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
 - Büromöbel und Brennstoffe
- sowie
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 15

Im Gewerbegebiet GE5, auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B, können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Büro Zwecke

ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

Textliche Festsetzung 2

Im Gewerbegebiet GE3 können bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung –:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Büro Zwecke

beibehalten wird.

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 Quadratmeter je Betrieb nicht überschreitet.

Textliche Festsetzung 3

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 4

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung 5

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Textliche Festsetzung 6

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Textliche Festsetzung 7

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 und die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.

Textliche Festsetzung 8

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente $L_{EK, tags}$ in dB(A)	Emissionskontingente $L_{EK, nachts}$ in dB(A)
GE1	61	45
GE2	61	50
GE3	63	47
GE4	55	40
GE5	61	46
Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“	52	49

Textliche Festsetzung 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Flächen H und K resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

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

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

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

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berechnen.

Textliche Festsetzung 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Textliche Festsetzung 11

Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Gewerbeparks mit landschaftlicher Prägung erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 12

Auf den Flächen B und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 13

Auf der Fläche E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Obstbaumwiese erhalten bleibt. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 14

Die Fläche C zum Anpflanzen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 Quadratmeter sind ein Baum sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 16

In den Gewerbegebieten GE1, GE4 und GE5 sind Grundstückseinfriedungen entlang der Mohriner Allee innerhalb der Fläche A (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung) nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 17

Die Flächen F und G sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast, zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Textliche Festsetzung 18

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