

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan 8-31 - Gutshof Britz -

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB,
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB,
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (aufgrund formaler Mängel ungültig)
- die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2. BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Festsetzung niedriger GRZ-Werte trotz denkmalgeschützter gepflasterter Hofanlage
- Ausschluss von Stellplätzen auf dem Gutshofgelände auf das erforderliche Mindestmaß (Behindertenstellplätze)
- Festsetzung von Flächen mit Bepflanzungsbindung zur Erhaltung des historischen Ortsbildes
- Festsetzung von Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sicherung der Weidehaltung und der dafür erforderlichen Freiflächen
- Schaffung neuer Brut- und Nahrungshabitate (Bäume und Sträucher)

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Rahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden.

- Den Forderungen nach Verzicht auf das Gesamtvorhaben aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Verkehrsbelastung, einer nicht näher beschriebenen finanziellen Belastung der Anwohner, hohen finanziellen Risiken für den Bezirk sowie einer Abschottung des geplanten Kulturzentrums wurde nicht gefolgt.
- Der Forderung nach Streichung der Festsetzung eines Hotelstandortes aus denkmalpflegerischen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Aspekten wurde gefolgt.
- Die Forderung auf Verzicht der Freilichtbühne wurde nicht gefolgt, da in einer Schalltechnischen Untersuchung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die Umgebung festgestellt werden konnten. Ebenso wenig wird das Landschaftsbild unzumutbar beeinträchtigt.
- Der Forderung, weitere Flächen (öffentliche Grünflächen) als Verkehrsflächen festzusetzen, wird teilweise gefolgt. Die Flächen entlang der Nordseite der Parchimer Allee bleibt als Verkehrsfläche bestehen, die Fläche westlich der Parchimer Allee ist Bestandteil des BBR-Grünzugs und bleibt daher als Grünfläche festgesetzt.
- Der Forderung der Festsetzung einer Durchwegung durch die öffentliche Grünfläche am Westende der Parchimer Allee wurde nicht gefolgt, da durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche eine Zuwegung zum Kulturzentrum ausreichend gesichert ist.
- Die Forderung nach Entfall der Festsetzung zur Geräuschkontingentierung für die Freilichtbühne wurde aufgrund des Vorliegens neuer Rechtsgrundlagen (AV LImSchG - Veranstaltungen) entsprochen.

3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach dem Auszug der Bezirksgärtnerei und dem dadurch resultierenden Leerstand der Gebäude musste das Bezirksamt schnell nach Lösungen suchen, um den innerhalb kurzer Zeit drohenden Verfall der Gebäude sowie Schäden durch Vandalismus zu verhindern.

Der Um- und Ausbau des denkmalgeschützten Gebäude- und Freiflächenensembles für kulturelle Einrichtungen stellt dabei eine adäquate Nutzung der Bausubstanz dar. Die geplante Zusammenarbeit mit dem privaten Museum für Tierkunde, das bereits die Voliere im Gutshof betreibt und die Unterbringung von alten, seltenen Nutztierassen,

die in früheren Zeiten den Hof bewohnt haben, auf den Weideflächen hinter dem „Ochsenstall“ plant, ergänzt diese Nutzungen auch im Freiraum, so dass das Orts- und Landschaftsbild in Anlehnung an die historische Situation aufgegriffen wird. Gleichzeitig ist so die dauerhafte Unterhaltung der Flächen gesichert.

Im rückwärtigen Bereich soll der Kulturstandort an die Parchimer Allee angeschlossen werden. Da hier bereits eine Parkplatzanlage vorhanden ist, ist der Umbau innerhalb des Bestandes für den Besucherverkehr sinnvoll, da die Flächen hierdurch sparsamer genutzt werden und noch neue Stellplätze entstehen können. Alternative Planungsmöglichkeit wäre, die Flächen unverändert zu belassen. Dies würde aber dazu führen, die erforderlichen Stellplätze im denkmalgeschützten Bereich oder im Freiraum errichten zu müssen, was ungleich negativere Auswirkungen hätte. Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen auf Grund der vorhandenen Bestandssituation nicht in Betracht.

Alternativen zur kulturellen Nutzung des Areals durch den Bezirk hätten in einem Verkauf bzw. in einer Nichtnutzung bestanden. Beide Varianten kamen aufgrund der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung (Vorbeugung vor Verfall und Vandalismus) und des öffentlichen Bedarfes nach einem Kulturzentrum nicht in Frage und wurden daher auch nicht geprüft.

Berlin-Neukölln, den 06.10.2015

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes