

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan XIV-245ba-1 - Sonnenallee 228 -

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-245ba-1 wurden zunächst in den Jahren 2004 bis 2006 sämtliche mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verbundenen Beteiligungsschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB durchgeführt. Auf Grund von Bedenken der Senatsverwaltung von Stadtentwicklung hinsichtlich der damaligen Planinhalte wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch nach 2006 vorerst nicht weiterbetrieben. Mit Beschluss des Bezirksamts vom 20.11.2012 wurde das Verfahren mit geänderten Planungszielen wiederaufgenommen. Aufgrund der geänderten Planungsziele wurde die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und folgende Beteiligungsschritte in den Jahren 2012 bis 2017 erneut durchgeführt:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB
- die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 und die erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden der digitale Umweltatlas genutzt sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Darüber hinaus wurden folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten vom 25.01.2016
- Schalltechnische Untersuchung vom 01.02.2016

- Gutachten zur Radarverträglichkeit vom 20.04.2015 und 30.01.2016
- Prognose der Verschattungen vom 29.01.2016
- Faunistisch-Ornithologisches Gutachten vom 21.07.2014, darüber hinaus wurde im Oktober 2016 zur Überprüfung des Vorkommens von Gebäudebrütern eine Nachbegehung durchgeführt
- Geotechnische Voruntersuchung vom 19.09.2013
- Untersuchungsbericht zu Bodenaltlasten vom 13.08.2014
- Untersuchungsbericht zur Schadstoffbelastung im Grundwasser vom 07.11.2014
- Setzungsprognose vom 01.04.2015 und 08.03.2016
- Machbarkeit zur Niederschlagsentwässerung vom 25.01.2016
- Klimatisch-lufthygienische Untersuchung vom 29.01.2016

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen sowie Regelungen / Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag:

- Festsetzung von zulässigen Nutzungen innerhalb der Gebäudeteile A, B, C, D, E, F und L - mit der differenzierten Festsetzung der zulässigen Nutzungen werden sowohl der Lärmbelastung als auch der lufthygienischen Situation Rechnung getragen
- Festsetzung von schallgedämmten Dauerlüftungen für Übernachtungsräume
- Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen für die Außenbauteile einschließlich der Fenster für Übernachtungs- und Büroräume
- Festsetzung von baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger Innenschallpegel nachts von 30 dB(A) in Übernachtungsräumen eingehalten wird
- Begrenzung der Anzahl der Stellplätze auf maximal 300
- Beschränkung der zulässigen Brennstoffe
- Anlage von extensiver Dachbegrünung auf mindestens 8.000 m² Dachfläche
- Anbringung von Nisthilfen im Plangebiet, wobei Art und Anzahl der Nisthilfen im Rahmen der Einholung von Fällgenehmigungen zu ermitteln sind
- Begrünung von Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen an mindestens 15 Stellen mit einer Mindestbreite von 2,0 m und einer Mindesthöhe von 3,5 m,
- Gestaltung des Uferbereichs mit Anpflanzung heimischer Pflanzen sowie gärtnerische Gestaltung der sonstigen Freiflächen
- Beseitigung von Bodenbelastungen

Im Ergebnis des Umweltberichts wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Pla-

nung aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich zu beurteilen sind. Im Vergleich zu den bestehenden Vorbelastungen sowie den aus dem bisher geltenden Bebauungsplan XIV-245ba resultierenden Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich kaum zusätzliche Beeinträchtigungen. Durch die Umsetzung der über die Festsetzungen festgelegten Beschränkungen und Maßnahmen werden die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß gemindert bzw. kompensiert.

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

Da die in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Beteiligungsschritte aufgrund der geänderten Planungsziele für das nach 2012 durchgeführte Verfahren nicht von Belang sind und sämtliche Beteiligungsschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB sowie die Umweltprüfung erneut durchgeführt wurden, beschränkt sich die folgende Betrachtung auf das ab 2012 durchgeführte Verfahren:

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden
- Ergänzung einer Immissionsschutzfestsetzung zu den maximal zulässigen Innenschallpegeln
- Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Bereich der Sonnenbrücke
- befristete Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Bereich der Sonnenalleebrücke bis zum Rückbau der Sonnenalleebrücke, im Zusammenhang damit
- Anpassungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich südlich der Sonnenalleebrücke

3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem Bebauungsplan XIV-245ba-1 wird eine brachliegende vormals gewerblich genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht. Seitens des Eigentümers des überwiegenden Teils dieser Fläche besteht das Interesse an einer Bebauung zur Realisierung einer Erweiterung des nördlich der Sonnenallee bestehenden Hotel-Standorts. Hierzu war zunächst eine Neubebauung im Rahmen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIV-245ba, der eine Überbauung von 80 % der Sondergebietsfläche bei geringeren Gebäudehöhen zulässt, als Planungsmöglichkeit in Erwägung zu ziehen. Da die

Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIV-245ba jedoch insbesondere hinsichtlich Kubatur und Gebäudehöhen nicht mit den Entwicklungsabsichten des Eigentümers übereinstimmten, wurde diese Planungsmöglichkeit nicht weiter verfolgt, da anderenfalls die Fortsetzung der bisherigen „Nutzung“ der Fläche als Abstellfläche für Container und Kfz zu befürchten gewesen wäre.

Eine weitere im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens XIV-245ba-1 geprüfte Planungsmöglichkeit beinhaltete ergänzend zur Nutzung als Hotelstandort mit Kongresszentrum zunächst auch die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums. Hiervon wurde jedoch im Laufe des Verfahrens aufgrund von Bedenken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung insbesondere bezüglich der Zentrenverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung abgesehen. Vor diesem Hintergrund kamen die für den Bebauungsplan geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

Berlin-Neukölln, den 12.1.2018

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes