

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
für den Bebauungsplan XIV-60  
„Mohriner Allee / Buckower Damm“**

Der Bebauungsplan wurde bereits mit Bezirksamtsbeschluss vom 23.12.1963 eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst bis zum Vorliegen der Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch für das Bauvorhaben des Werkhofs, Mohriner Allee 7 / Buckower Damm 20, im Jahr 1988 durchgeführt. Änderungen in den Planungszielen im Bereich der ehemaligen Bahnflächen der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn (ehemaliger Bahnhof Britz) verzögerten die Fortführung des Verfahrens in der Folge erheblich. Erst im Jahr 2005 wurde das Verfahren fortgesetzt. Aufgrund des langen Verfahrens, Änderungen im Geltungsbereich und in den Planungszielen mussten einzelne Beteiligungsschritte mehrmals wiederholt und eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Im Einzelnen wurden durchgeführt:

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

Aufgrund von Beanstandungen im Rahmen des Anzeigeverfahrens erfolgten

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

**1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Zur Ermittlung der Umweltbelange im Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Altlastenuntersuchung für das Grundstück Mohriner Allee 25 vom 31.08.2015,
- Faunistisches Gutachten vom 15.09.2015,
- Gutachten zur Geräuschkontingierung für den Bebauungsplan XIV-60 vom 15.05.2017.

Außerdem wurden zur Ermittlung der Umweltbelange das Schallschutzgutachten aus dem Bebauungsplan XIV-155a, dessen Geltungsbereich ebenfalls an die Trasse der Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn angrenzt, die schalltechnische Untersuchung für das Umspannwerk sowie der digitale Umweltatlas und das Landschaftsprogramm herangezogen.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Bebauungsplan XIV-60 über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Festlegungen zur Geräuschkontingentierung für die einzelnen Teilflächen, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung auszuschließen.
- Festlegung von Anforderungen an den baulichen Schallschutz über die Vorgabe von höchstzulässigen Innenschallpegeln in Abhängigkeit von der Nutzung.
- Festsetzung einer Versiegelung bis maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche.
- Sicherung einer öffentlichen Parkanlage zur Fortführung der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung parallel zur Bahn.
- Festsetzung eines überwiegend 6 Meter breiten Grünstreifens entlang der Bahn, in welchem der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten und zu ergänzen ist.
- Planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen parallel zur Mohriner Allee in Fortführung der Grünflächen westlich der Straße Neumarkplan. Unzulässigkeit einer Einzäunung, um den Eindruck eines durchgängigen Grünzuges zu verstärken.
- Planungsrechtliche Sicherung der Vorgartenflächen Mohriner Allee und der Obstbaumwiese im Süden des Plangebiets.
- Beseitigung von Bodenbelastungen bei der Anlage der öffentlichen Parkanlage. Mit der Umsetzung der Planung würde auch das illegale Ablagern von Abfällen eingestellt werden.

Im Ergebnis des Umweltberichts wurde festgestellt, dass sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-60 keine nennenswerten Verschlechterungen des Umweltzustands ergeben.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Verfahren sowie der Beanstandungen im Rahmen der Anzeige**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgebracht, die nach Abwägung im Bebauungsplan wie nachfolgend ausgeführt berücksichtigt wurden (die Anregungen in den vor 2005 durchgeführten Verfahrensschritten sind hier nicht aufgeführt). Darüber hinaus erfolgten Beanstandungen im Anzeigeverfahren, die ebenfalls Berücksichtigung fanden. Im Einzelnen sind dies:

- Erstellung einer Altlastenuntersuchung für das Grundstück Mohriner Allee 25,
- Durchführung einer faunistischen Untersuchung,
- Erstellung eines Gutachtens zur Geräuschkontingentierung, Festlegung von Geräuschkontingenten für die einzelnen Teilflächen,
- Berücksichtigung einer intensiveren Nutzung der Bahntrasse in Orientierung auf die Betriebsgenehmigung.
- Stärkere Feinsteuerung des Einzelhandels: vollständiger Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich, um die Flächen für Gewerbebetriebe zu sichern und eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Zentren auszuschließen, ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie sog. Annexhandel im Geltungsbereich,
- Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung im Gewerbegebiet GE5, auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B, und eine sog. Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO im Gewerbegebiet GE3 (Buckower Damm 50).
- Festsetzung des Grundstücks des Umspannwerkes als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“, mit Ausnahme der im August 2018 erworbenen Flächen (s. hierzu nächster Abschnitt).
- Reduzierung der Breite des Pflanzstreifens von 10 m auf 6 m, um die Nutzbarkeit des Grundstücks Mohriner Allee 23 zu verbessern und den Anteil der Freiflächen auf dem

Grundstück zu reduzieren.

Nicht gefolgt wurde folgende Anregungen:

- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im GE sollte auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (analog Bauordnung 1958) beschränkt bleiben. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen im GE sichergestellt ist, dass auch bei erweitertem Personenkreis die Zulassung von Wohnungen nur in Betracht kommt, wenn das Wohnen auf dem Betriebsgrundstück aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist.
- Der Anregung zur Erhöhung des Emissionskontingents auf der Fläche für Versorgungsanlagen am Tag für den Fall von Störungen und Instandsetzungsarbeiten wurde nicht gefolgt, da die festgelegten Geräuschkontingente werktags einen zusätzlichen Spielraum einräumen. Zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes können die Immissionsrichtwerte überschritten werden (TA Lärm, Kap. 7.1).
- Eine Änderung der Nutzungsart von Gewerbegebiet in Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ für die nachträglich erworbenen Flächen erfolgte nicht. Öffentliche Betriebe sind in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausdrücklich als zulässige Nutzung in Gewerbegebieten benannt. Konkrete Nutzungsabsichten für die neu erworbene Fläche liegen nicht vor. Aufgrund der Größe der Fläche, rd. 750 m<sup>2</sup>, davon rd. 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und 70 m<sup>2</sup> Bahnfläche (Entwidmung bisher nicht erfolgt), erscheint die Errichtung von untergeordneten Einrichtungen / Anlagen und / oder Abstellflächen im Zusammenhang mit dem Umspannwerk realistisch. Sonstige Nutzungen, Einrichtungen sind, sofern sie nicht sowieso durch andere Nutzungsbegriffe in § 8 BauNVO erfasst sind (z.B. Bürogebäude, Lagerplatz, Lagerhaus etc.), im Zusammenhang mit öffentlichen Betrieben nach Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässig, soweit sie Zubehör und Bestandteil des Betriebs sind. Für eine erneute Änderung der Planzeichnung fehlt die planungsrechtliche Erforderlichkeit.
- Die Festsetzung einer ostseitigen bahnbegleitenden Grünfläche auf bislang nicht bebauten Grundstücksflächen wurde aufgrund der isolierten Lage der Grünfläche zwischen Gleistrasse und Gewerbegrundstücken sowie der Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung der Fläche nicht wieder aufgenommen.
- Auch auf die Verortung der Pflanzflächen parallel zur Bahn zur Erhöhung des Bebauungsspielraums und zugunsten einer Anbindung der Gewerbeflächen an eine zukünftige Werkstraße auf der NME-Trasse wurde nicht verzichtet. Die Verortung der Pflanzflächen im Gewerbegebiet GE3 kann nicht dem Zufall überlassen werden, da die Flächen Teil des Nord-Süd-Grünzuges sind. Zudem entspricht es nicht der Intention des Bezirksamtes, neben einer vorhandenen Straße (Neumarkplan) zukünftig eine sogenannte Werkstraße zuzulassen. Neben den Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes (Doppelerschließung) und der öffentlichen Grünverbindung (Restgrünstreifen zwischen zwei Erschließungsstraßen) sind die Belange des benachbarten Wohngebietes zu berücksichtigen. Diese sind höher zu bewerten als die privaten Verwertungsinteressen für das betreffende Grundstück entlang der Bahnflächen im Gewerbegebiet GE3.
- Verzicht auf die Einschränkung der Verkaufsfläche für den vorhandenen Lebensmittelmarkt Buckower Damm 50. Es entspricht der Intention des Plangebers, die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet entsprechend des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einzuschränken und die Flächen langfristig vorrangig für produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen, die auf diese Gebietskategorie angewiesen sind.
- Auch ein Hinweis auf dem Plan auf ein Verdachtsgebiet der Bodendenkmalpflege erfolgt nicht. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im Begründungstext dargelegt. Der Bebauungsplan ist ein rein städtebauliches Ordnungsinstrument, aus dem nicht alle für die bauliche und sonstige Nutzung relevanten Vorschriften abgelesen werden können. Die

Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege ist im Bezirk Neukölln hinreichend sichergestellt. Die Landesdenkmalpflege, Grabungsleitung, wird wöchentlich über die im Bezirksamt Neukölln eingehenden Bauanfragen / Bauanträge informiert und prüft, ob Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind.

### **3. Geprüfte in Betracht kommende 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 oder eines Urbanen Gebiets auf Teilflächen entlang der Mohriner Allee. Dies würde jedoch, auf Grund der Zulässigkeit von Wohnnutzung, zu einer möglichen Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Gewerbestandorts führen und somit der Intention des Bebauungsplans XIV-60 widersprechen. Die Grundstücksflächen entlang der Mohriner Allee sind im Bestand bereits gewerblich genutzt. Die Entwicklung eines Mischgebiets oder eines Urbanen Gebiets entlang der Mohriner Allee wurde daher nicht 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.

Eine öffentlich nutzbare Grünverbindung östlich der Bahntrasse besitzt, im Gegensatz zu einer Grünverbindung westlich der Bahntrasse, keine Erschließungsfunktion für angrenzende 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, Vattenfall) führen kann. Nicht zuletzt 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.

Berlin-Neukölln, den 10.12.2018

Groth  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes