

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b-6144/8-73a/I-08

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

8-73a

(„Harzer Straße / Geyer-Werke“)

für das Grundstück Harzer Straße 39
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln

Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis**Inhaltsverzeichnis**

| | | |
|-----------|--|-----------|
| I | PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN | 7 |
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 7 |
| 2 | Beschreibung des Plangebietes | 8 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung | 8 |
| 2.2 | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 2.3 | Städtebauliche Situation und Bestand | 10 |
| 2.4 | Bisher geltendes Planungsrecht | 12 |
| 2.4.1 | Baunutzungsplan | 12 |
| 2.4.2 | Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien | 12 |
| 2.5 | Verkehrerschließung | 13 |
| 2.6 | Technische Infrastruktur | 13 |
| 2.7 | Altlasten | 15 |
| 2.8 | Denkmalschutz | 17 |
| 3 | Planerische Ausgangssituation | 17 |
| 3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 17 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 19 |
| 3.3 | Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne | 20 |
| 3.4 | Stadtentwicklungsplanungen | 21 |
| 3.5 | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen | 24 |
| 3.6 | Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen | 30 |
| 3.7 | Angrenzende Bebauungspläne | 31 |
| 3.7.1 | Festgesetzte Bebauungspläne | 31 |
| 3.7.2 | Im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 31 |
| 3.7.3 | Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan | 31 |
| 3.8 | Masterplan | 32 |
| 3.9 | Verkehrstechnische Untersuchung | 33 |
| 3.10 | Schalltechnische Untersuchung | 37 |
| 3.11 | Niederschlagsentwässerungskonzept | 43 |
| 4 | Entwicklung von Planungsüberlegungen | 45 |
| II | UMWELTBERICHT | 47 |
| 1 | Einleitung | 47 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 47 |
| 1.2 | Bedarf an Grund und Boden | 52 |
| 1.3 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 54 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1.3.1 | Fachgesetze und Verordnungen mit Zielen des Umweltschutzes | 54 |
| 1.3.2 | Übergeordnete Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes | 59 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 65 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) | 65 |
| 2.1.1 | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit | 65 |
| 2.1.2 | Schutzgut Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt | 68 |
| 2.1.3 | Schutzgut Fläche | 79 |
| 2.1.4 | Schutzgut Boden | 80 |
| 2.1.5 | Schutzgut Wasser | 82 |
| 2.1.6 | Schutzgutkomplex Klima / Luft | 84 |
| 2.1.7 | Wirkungsgefüge | 85 |
| 2.1.8 | Schutzgut Landschaft / Landschafts- und Ortsbild | 85 |
| 2.1.9 | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte | 87 |
| 2.1.10 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 87 |
| 2.1.11 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 87 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 88 |
| 2.2.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit | 88 |
| 2.2.2 | Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt | 95 |
| 2.2.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 97 |
| 2.2.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche | 98 |
| 2.2.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 99 |
| 2.2.6 | Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft | 100 |
| 2.2.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild | 101 |
| 2.2.8 | Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte | 102 |
| 2.2.9 | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 102 |
| 2.2.10 | Wechselwirkungen | 102 |
| 2.2.11 | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 102 |
| 2.2.12 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 103 |
| 2.2.13 | Darstellung von Plänen | 103 |
| 2.2.14 | Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten | 103 |
| 2.2.15 | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | 104 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|------------|
| 2.2.16 | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung | 105 |
| 2.2.17 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) | 105 |
| 2.2.18 | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete | 105 |
| 2.2.19 | Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels | 106 |
| 2.2.20 | Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe | 106 |
| 2.3 | Artenschutzrechtliche Betrachtung | 107 |
| 2.4 | Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 110 |
| 2.4.1 | Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zur Wahrung des kulturellen Erbes | 110 |
| 2.4.2 | Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelungen | 111 |
| 2.4.3 | Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen | 113 |
| 2.4.4 | Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans umzusetzen sind | 115 |
| 2.4.5 | Maßnahmen zur Überwachung | 117 |
| 2.5 | Eingriffsbeurteilung | 117 |
| 2.6 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 119 |
| 3 | Zusätzliche Angaben | 121 |
| 3.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 121 |
| 3.2 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 121 |
| 4 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 121 |
| 5 | Referenzliste der verwendeten Quellen | 125 |
| III | PLANINHALT UND ABWÄGUNG | 127 |
| 1 | Ziele und wesentlicher Planinhalt | 127 |
| 2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 127 |
| 3 | Begründung der Festsetzungen | 128 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 128 |
| 3.1.1 | Urbane Gebiete | 128 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 134 |
| 3.3 | Verkehrsflächen | 143 |
| 3.4 | Immissionsschutz / Klimaschutz | 143 |
| 3.4.1 | Schallschutz | 143 |
| 3.4.2 | Verwendung bestimmter Brennstoffe | 157 |
| 3.5 | Grünfestsetzungen | 157 |
| 3.6 | Sonstige Festsetzungen | 160 |
| 3.6.1 | Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen | 160 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.7 | Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen | 160 |
| 3.7.1 | Altlasten | 160 |
| 3.7.2 | Nachrichtliche Übernahme | 161 |
| 3.8 | Städtebaulicher Vertrag | 161 |
| 3.9 | Flächenbilanz | 163 |
| 4 | Abwägung von Stellungnahmen | 164 |
| 4.1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 164 |
| 4.2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 166 |
| 4.3 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 166 |
| 4.4 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 201 |
| 4.5 | Beteiligung der Öffentlichkeit | 217 |
| 4.6 | Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB | 223 |
| 5 | Abwägung der privaten und öffentlichen Belange | 229 |
| 5.1 | Öffentliche Belange | 229 |
| 5.2 | Private Belange | 234 |
| IV | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 235 |
| 1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 235 |
| 2 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten | 235 |
| 3 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung | 237 |
| 4 | Auswirkungen auf den Verkehr | 237 |
| 5 | Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur | 238 |
| V | VERFAHREN | 240 |
| 1 | Mitteilung der Planungsabsicht | 240 |
| 2 | Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB | 241 |
| 3 | Aufstellungsbeschluss | 241 |
| 4 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 241 |
| 5 | Änderung der Planinhalte sowie Reduzierung des Geltungsbereiches | 242 |
| 6 | Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 242 |
| 7 | Mitteilung der erneut geänderten Planungsabsicht | 242 |
| 8 | Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches | 243 |
| 9 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 243 |
| 10 | Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB | 243 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|------------|
| 11 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 243 |
| 12 | Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB | 244 |
| 13 | Erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB | 244 |
| 14 | Beschlussfassung über den Bebauungsplan | 245 |
| VI | RECHTSGRUNDLAGEN | 246 |
| VII | ANHANG | 247 |
| 1 | Textliche Festsetzungen | 247 |
| 2 | Biotoptypenkarte | 250 |
| 3 | Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch | 251 |

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a für das Gelände zwischen der Harzer Straße und der Brockenstraße war die derzeitige Unterausnutzung des Grundstücks Harzer Straße 39, bedingt durch die Nutzungsaufgabe des ehemals dort ansässigen Filmkopierwerks in den historischen, teilweise denkmalgeschützten Geyer-Werken.

Die Prüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände kam zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nachnutzung für die betreffenden Grundstücke nur in eingeschränktem Umfang möglich ist. So war eine Beibehaltung der bisherigen bzw. zurückliegenden Nutzung als Filmkopierwerk aufgrund zwischenzeitlich angepasster und fortentwickelter Produktionsbedingungen und Fertigungsmethoden nicht in Betracht zu ziehen. Auch andere gewerbliche Nachnutzungen waren aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Kleingartenanlagen sowie wegen der begrenzten Größe des Areals nur in geringem Umfang und mit diversen Auflagen möglich.

Diese bestehenden Rahmenbedingungen und die nur sehr eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit als Gewerbestandort erforderten daher eine grundsätzlich neue städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Ort und eröffneten gleichzeitig die Möglichkeit, das Areal in besonderem Maße perspektivisch weiter zu entwickeln und zu qualifizieren. Die Nutzungsüberlegungen für das Grundstück Harzer Straße 39 gingen daher von einer gemischten urbanen Nutzung (Urbanes Gebiet, MU) aus. Diese gliedert sich in einen gewerblichen Schwerpunkt innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und einen vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsneubau als Blockrandbebauung sowie als punktuelle Innenhofbebauungen. Ungeachtet des Entwicklungsziels der planungsrechtlichen Sicherung von neuen Wohnbaupotenzialen in innerstädtischer Randlage galt es jedoch auch, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange der innerhalb des Geltungsbereichs und der an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbebetriebe angemessen zu berücksichtigen.

Da eine Wohnnutzung nach ursprünglichem Planungsrecht (Baunutzungsplan) nicht zulässig war, bestand ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs.

Darüber hinaus war der Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch erforderlich, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten und mögliche Konflikte, die sich aus der Planung ergeben, zu benennen und zu bewältigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Anfertigung eines Umweltberichts.

Mit der anfänglichen Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73 wurden ursprünglich auch die südlichen Gewerbeflächen bis an das Kiehlufer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Da für diese Flächen jedoch keine unmittelbaren Änderungs- bzw. Entwicklungsabsichten bestanden, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 in den 8-73a und 8-73b geteilt, so dass die jeweiligen Bebauungspläne fortan in gesonderten Aufstellungsverfahren fortgeführt wurden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

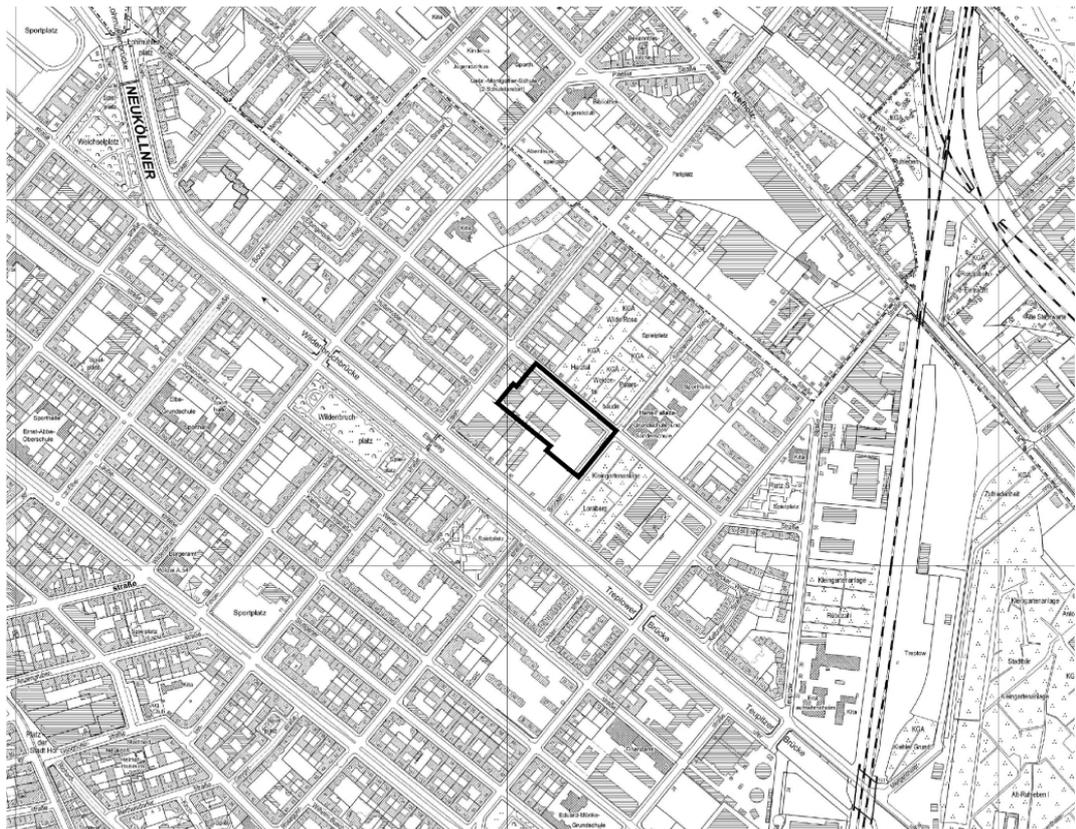
Das ca. 1,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 8-73a liegt innerhalb des S-Bahnringes im Berliner Stadtbezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Ausprägungen. Auf dem Grundstück Kiehlufer 75-79 befindet sich eine Bebauung mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Auf den Grundstücken Kiehlufer 81-85 befinden sich ein Metall verarbeitender Betrieb sowie ein Fleischproduzent. Auf den Grundstücken Kiehlufer 91-95 an der Ecke zur Brockenstraße sind noch die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen erkennbar, die als Flächen für die Kreativwirtschaft umgenutzt wurden. Aktuell befinden sich auf den entsprechenden Grundstücksteilen vereinzelte und zum Teil freistehende Pavillonbebauungen. Die Höhen der Gebäude entlang des Kiehlufers reichen von ein bis drei Vollgeschossen. Südlich an diese Grundstücksflächen schließt die Straße Kiehlufer sowie daran angrenzend der Neuköllner Schifffahrtskanal an.

Die umliegenden Wohngebiete sind baustrukturell überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen gekennzeichnet. Auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken Elsenstraße 69-72 sowie Harzer Straße 37-38 sind fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauungen mit Wohnnutzung vorhanden.

Östlich des Plangebietes finden sich zudem vereinzelte aufgelockerte Baustrukturen, bestehend aus vier- bis fünfgeschossigen Zeilenbauten sowie die Hans-Fallada-Grund- und Sonderschule mit dazugehöriger Sporthalle. Auf den nördlich und östlich gegenüberliegenden Straßenseiten der Harzer Straße und Brockenstraße befinden sich Kleingartenkolonien. An die Kolonie Loraberg anschließend bis zur Treptower Straße befinden sich gewerblich geprägte Hallen und Gebäude. Südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals befindet sich entlang des Weigandufers der begrünte Wildenbruchplatz, welcher über den Elsensteg erreichbar ist, sowie der Trusepark zwischen Truseweg und Roseggerstraße.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen sind das etwa 700 m nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie das ca. 1,6 km westlich gelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.



Übersichtsplan (o. M.)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha die nordöstlichen Bestandteile des statistischen Blocks 644, welcher zwischen Elsenstraße, Harzer Straße,

Brockenstraße und Kiehlufer gelegen ist. Ausgenommen sind die mit Wohnhäusern bereits bebauten nördlichen Grundstücksflächen der Elsenstraße 69, 71 und 72 sowie der Harzer Straße 37 und 38 (im Baunutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen) als auch die südlich gelegenen Gewerbeflächen entlang des Kiehlufers. Zusätzlich werden Teilflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a liegenden Grundstücke befinden sich in Privatbesitz verschiedener Eigentümer. Die anliegenden Straßen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-73a wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt, liegt jedoch in einem Bereich, der eine Gemengelage aus Einzelhandel, teils unterausgenutzten bzw. brachgefallenen Gewerbeflächen sowie ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen sowie aus Wohnen darstellt. Produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen sind südlich des Plangebiets nur auf den Grundstücken Kiehlufer 81-89 vorhanden.



Luftbild (ohne Maßstab) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Stand 02.04.2016

Städtebaulich dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks auf dem Grundstück Harzer Straße 39. In den Räumen der ehemaligen Geyer-Werke finden sich heute moderne Büronutzungen in Form von Co-Working-Spaces, Ingenieurbüros und eine Filmgesellschaft. Auch die freistehenden zweigeschossigen, zum Teil ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Hofgebäude werden noch durch einen gewerblichen Betrieb in Form eines Ton- und Synchronisationsstudios genutzt.

Zusätzlich fanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs noch diverse eingeschossige Garagenbauten und kleinere Gewerbehallen, die nicht unter Denkmalschutz standen und zwischenzeitlich weitgehend abgerissen wurden (im Luftbild von 2016 noch enthalten). Im Zuge der Planumsetzung sollen die letzten Garagengebäude entlang der Harzer Straße sowie Gebäudeteile entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze, die nicht unter Denkmalschutz stehen

und nicht für eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen sind, ebenfalls abgerissen werden.

2.4 Bisher geltendes Planungsrecht

2.4.1 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBlN 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, beinhaltet für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung 1958 darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets sind nach der Bauordnung 58 nur Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, die bauplanungsrechtlich nicht mit einer „normalen“ Wohnnutzung zu vergleichen sind, so dass bislang keine Wohnnutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke Elsenstraße 69-72 sowie Harzer Straße 37-38 sind als allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3 (IV Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2, geschlossene Bauweise) ausgewiesen. Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Blockflächen entlang der Straße am Kiehlufer werden ebenfalls als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen.

2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Für die angrenzende Harzer Straße sowie die Brockenstraße existieren förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien aus dem Jahr 1883, die bis unmittelbar an die jeweiligen Straßenverkehrsflächen reichen. Darüber hinaus zieht sich in Verlängerung des Hüttenroder Wegs durch das Plangebiet eine weitere festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie aus dem Jahr 1929.

2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die in 200 m Entfernung parallel zur Elsenstraße verlaufende Wildenbruchstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundessautobahn (BAB) A 100 (Buschkrug Allee). Der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz liegt mit dem Bahnhof Rathaus Neukölln (U7) ca. 1 km westlich des Plangebiets. Der S-Bahnhof Treptower Park liegt in ca. 1,3 km und der U-Bahnhof Boddinstraße der U8 liegt in ca. 1,6 km Entfernung. Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 und U8, zum S-Bahn-Innenring sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar.

2.6 Technische Infrastruktur

Bedingt durch die vormalige Nutzung des Geländes ist das Plangebiet an die bestehenden technischen Infrastrukturleitungen angeschlossen.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die aktuelle Planung wurden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Zuge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planerischen Absichten abzugeben.

Nach Auskunft des IT-Dienstleistungszentrums Berlin (ITDZ) (Schreiben vom 22.02.2018) verläuft im Bereich des südwestlichen Gehweges entlang der Harzer Straße eine Telekommunikationslinie des ITDZ. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wird auf die bestehenden Leitungen und Kabelanlagen sowie auf die zu berücksichtigende Richtlinie zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Mischwasserkanalisation. Zudem weisen die Berliner Wasserbetriebe (BWB) darauf hin, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB befinden und diese im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. An die vorhandenen Mischwasserkanäle ist der Anschluss von

Schmutzwasserhausanschlüssen uneingeschränkt möglich, es sei denn, es werden Pumpenanlagen betrieben. Darüber hinaus weisen die Berliner Wasserbetriebe darauf hin, dass bei Bauvorhaben das Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden soll. Neben der Versickerung sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.

Im Namen der Stromnetz Berlin GmbH teilt die Vattenfall Europe Services GmbH mit Schreiben vom 16.10.2020 mit, dass sich im Geltungsbereich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH befinden.

Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG sind aktuell im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Nächstgelegener Leitungsbestand befindet sich sowohl in im Bereich der Bouchéstraße sowie der Elsenstraße auf Höhe Nr. 86. In der Harzer Straße verläuft eine Leitung des Fernheizwerks Neukölln.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co. KG teilt mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gas-Leitungsabschnitte mit $< 0,1$ bar befinden. Hierbei handelt es sich um Zuleitungen für Gas-Straßenbeleuchtungen in der Harzer Straße sowie der Brockenstraßen, die noch in Betrieb sind. Die Zuständigkeit für diese Zuleitungen bzw. die Betreiberschaft liegt bei der Stromnetz Berlin GmbH. Zum Umgang mit den betreffenden Leitungen teilt die NBB mit: „Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.“

2.7 Altlasten

Laut Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) ist im Plangebiet die BBK Fläche Nr. 13844 in der Harzer Straße 39 vermerkt. Das zuständige bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt teilt dazu in einem Schreiben vom 06.10.2016 mit: „Auf diesem Grundstück war neben anderen gewerblichen Nutzungen über mehrere Jahrzehnte ein Filmkopierwerk ansässig. In einem Gutachten zu Boden- und Grundwasserverhältnissen wurde beschrieben, dass im zweiten Weltkrieg die Gebäude an der Harzer Straße zerbombt wurden und teilweise ausbrannten. Bis ca. 1990 sollen in einem der Keller Räume Fixierbäder angemixt worden sein. Die Lagerung von gefährlichen Stoffen soll in Tongefäßen erfolgt sein. Es muss davon ausgegangen werden, dass Chemikalien über den Kellerfußboden in den Untergrund eingetragen wurden und zu Verunreinigungen geführt haben. Zur Überwachung wurde von 1999 bis 2003 ein Grundwassermontoring durchgeführt. Es wurden schwankende Grundwasserbelastungen an Ammonium und Cyaniden gemessen. Ein Sanierungsbedarf wurde zu diesem Zeitpunkt nicht festgestellt. Die beiden bis 2003 genutzten Beobachtungspegel sollten vorsorglich im Keller VII bestehen bleiben und gesichert werden. Bei baulichen Veränderungen oder geplanten Vorhaben mit Grundwasserabsenkungen ist die frühzeitige Information des Umwelt- und Naturschutzamtes erforderlich.“

Hinsichtlich der Bodenbelastungen auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 wurde darüber hinaus eine ergänzende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 durch die Firma Maul + Partner Baugrund Ingenieurbüro GmbH (29.12.2015) angefertigt. Das Gutachten kommt basierend auf 9 Rammkernsondierungen zu dem Ergebnis, dass auf dem Gelände heterogene bauschuttdurchsetzte Aufschüttungen in Mächtigkeiten von 1,0 - 2,6 m vorzufinden sind. Dabei schwankt die Konzentration der Bauschuttbeimengungen zwischen 10 und 100 %. Zudem wurden an einer Bohrung sehr hohe Schlackebeimengungen festgestellt, so dass von einer vollständigen Sanierung der belasteten Bodenschichten in Form eines Abtrages der bauschuttdurchsetzten Auffüllungen unter fachlicher Begleitung auszugehen ist. Die Schichten unterhalb der Aufschüttungen weisen im Bereich des gewachsenen Untergrundes keine visuellen und geruchlichen Auffälligkeiten, die es zu sanieren gilt, auf. Damit werden im Wesentlichen die Ergebnisse einer zurückliegenden Untersuchung (Firma LOTOX Umwelt GmbH & Co. KG vom 17.12.2014) bestätigt, welches bereits

auf mineralische Auffüllung in einigen Teilbereichen hinweist, die aufgrund der festgestellten Belastungen bei einem eventuellen Neubau gesondert entsorgt werden müssen. Abweichende Verhältnisse und das Vorhandensein von nicht beschriebenen Baumaterialien oder Verunreinigungen können im Rahmen dieser Untersuchung nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sollte im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten ein altlastenerfahrener Gutachter hinzugezogen werden.

Nach Auskunft des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden (26.03.2018) wurden die bereits bestehende Verdachtsmomente basierend auf der Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 für dieses Grundstück bestätigt.:

„Es ist davon auszugehen, dass eine nahezu flächendeckende ca. 4 m mächtige Auffüllungsschicht von unterschiedlicher Zusammensetzung vorliegt. Nach den vorgefundenen Abfallzusammensetzungen könnte es sich vereinzelt auch um Abfallgruben im Bereich der Freiflächen handeln. Wie bereits in der Begründung zum B-Plan ausgeführt, sind belastete Auffüllungsbereiche unter fachgutachterlicher Begleitung so zu beseitigen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die, Anfang der 2000er Jahre in einem Keller der Geyer-Werke festgestellte, vermutlich lokale Grundwasserunreinigung durch Cyanide und Ammonium hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserbelastung durch den Umgang mit Chemikalien zur Filmentwicklung im Keller von Gebäude VII, rechts der Durchfahrt von der Harzer Straße zum Hof der Geyer-Werke erfolgte. In diesem Keller waren die beiden untersuchten Pegel im Jahr 2003 noch erhalten. Bauarbeiten in diesem Grundstücksteil sind dem Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig bekanntzugeben. Gleiches gilt bei ggfs. erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen, wo im Vorfeld aktuelle Messdaten für die Grundwasserqualität vom Pflichtigen zu erbringen sind. Es sind Beprobungen dieser 2 Altpegel vorzusehen, die Parameter für eine Grundwasseruntersuchung sind zuvor mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Ausgehend von den geplanten Nutzungen sind für sensibel genutzte Bereiche (Hausgärten, Spielflächen, Grünflächen u.ä.) Maßnahmen vorzusehen, um die Anforderungen nach dauerhaft gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu gewährleisten. Dies kann durch entsprechende Abdeckungen des belasteten Untergrundes, durch Aushub der belasteten Böden bis mindestens

1 m Mächtigkeit oder andere geeignete Maßnahmen erfolgen. Für alle sensiblen Nutzungen sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen.“

2.8 Denkmalschutz

Die aus mehreren Gebäuden bestehende ehemalige „Filmkopieranstalt Geyer-Werke AG“ auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 ist unter der Objektnummer 09090474 als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Zudem befinden sich ca. 270 m südlich des Geltungsbereichs der als Gesamtanlage und Baudenkmal geschützte Wohnhausblock an der Werrastraße südlich des Truseparks (Objektnummer 09090441) sowie ca. 380 m nordwestlich des Geltungsbereichs die Gesamtanlagen Wohnzeilenbauten mit Abstandsgrün zwischen der Bouchéstraße, Harzer Straße, Sülzhayner Straße und Wildenbruchstraße mit der Objektnummer 090900347 und die Wohnanlage Elbingeroder Weg zwischen der Bouchéstraße, dem Elbingroder Weg und der Harzer Straße mit der Objektnummer 09090423.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Verordnung über den LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher damit gleichzeitig außer Kraft gesetzt wurde.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Das Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte erstmals mit Schreiben vom 15.12.2015 mit, dass die Planungsabsicht zum Zeitpunkt der Stellungnahme keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 4 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern) ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Auch mit Schreiben vom 13.03.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wird an der bisherigen Zustimmung zur Planung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung festgehalten. Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der zwischenzeitlich geltende LEP HR, der weitestgehend identische Zielstellungen aufweist, lässt ebenfalls keinen Widerspruch zu den Zielen der Planung des Bebauungsplanes 8-73a erkennen. Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird mit Schreiben vom 23.10.2018 auch nach der Geltungsbereichsreduzierung und Planinhaltsänderung des ursprünglichen Bebauungsplans 8-73 aufrechterhalten.

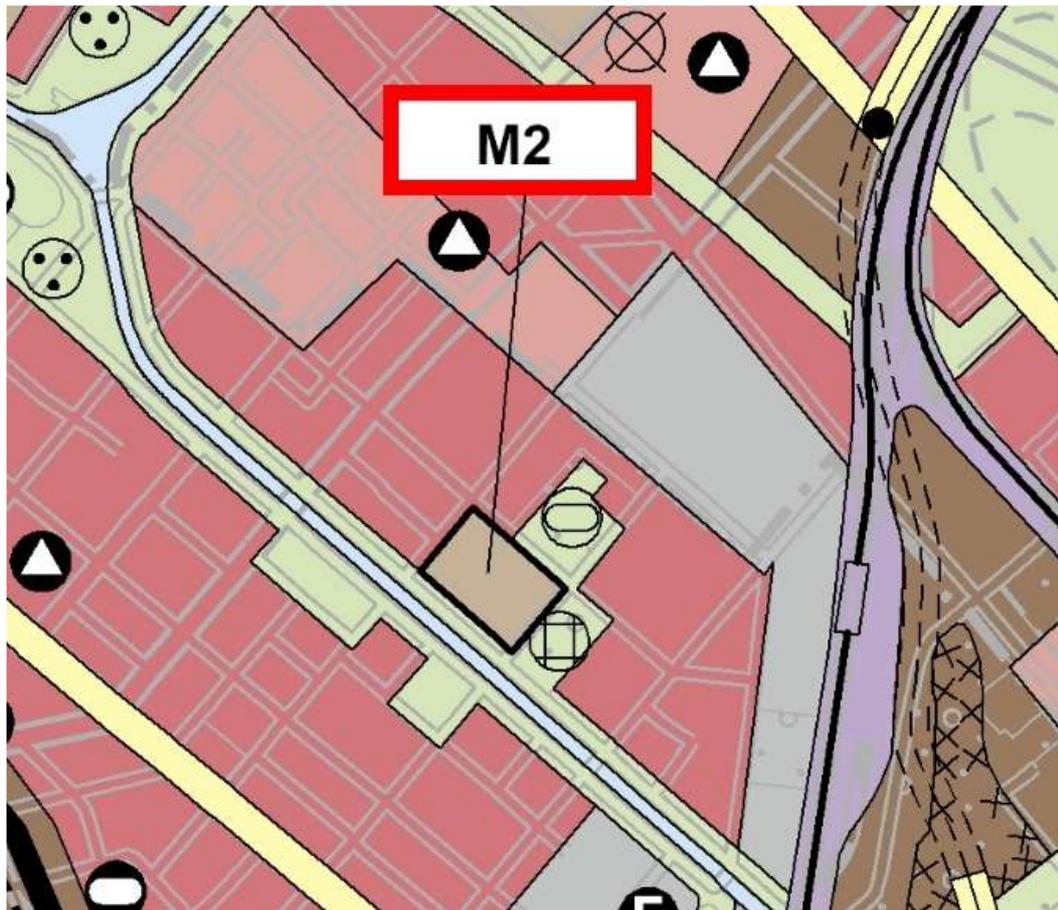
Letztmalig teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-73a

mit Schreiben vom 07.10.2020 mit, dass auch nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) geändert worden ist, stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar. Nordwestlich grenzt eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) an. Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend wird eine derzeit als Kleingartenanlage genutzte Grünfläche mit dem Lagesymbol "ungedeckte Sportanlage" dargestellt. Südöstlich angrenzend wird die KGA Loraberg als Grünfläche mit dem Lagesymbol "Kleingärten" dargestellt. Die dargestellten Grünflächen "Kleingärten" und die "ungedeckte Sportanlage" bilden zusammen mit den südwestlich gelegenen Grünflächen entlang des Kiehlufers sowie des Neuköllner Schifffahrtskanals (dargestellte Wasserfläche) eine lineare Grünverbindung aus. Im Weiteren stellt der FNP den Geltungsbereich als Teil des Vorranggebietes für Luftreinhaltung dar.

Mit der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführten Änderung 07/17 „Harzer Str./ Elsenstr.“ erfolgte eine Änderung des vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereichs zwischen Harzer Straße Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer in die Darstellung gemischter Bauflächen M2.



FNP Berlin aktuelle Arbeitskarte Dezember 2020 (Ausschnitt), Lage des Plangebiets, o.M.

Die geplanten Festsetzungen des B-Plans 8-73a entsprechen diesem Planungsziel und sind damit aus dem FNP entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 ergänzt den Flächennutzungsplan (FNP) und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) (siehe dazu Kap II. Umweltbericht 1.2.2 Übergeordnete Fachpläne).

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs XIV-L-6, aufgestellt am 20.12.1994 (BA-Vorlage Nr. 413/94). Planungsziel war hierbei die Festsetzung von grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktoren (BFF) im Neuköllner In-

nenstadtbereich innerhalb des S-Bahn-Rings. Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 11 Abs. 2 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln 1995) hat das Bezirksamt am 28.1.1997 beschlossen, dass das Planungsziel aufrechterhalten wird. Das Landschaftsplanverfahren wurde danach nicht weitergeführt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend den stadtentwicklungspolitischen Zielen umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2030 werden für den Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

- Wohnungsneubaustandort mit mehr als 200 Wohneinheiten
- mittelfristiger Realisierungszeitraum – überwiegend nicht landeseigen
- überwiegend gemeinwohlorientierter Wohnraum und / oder Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Wohnbaulandentwicklung.

StEP Wirtschaft 2030

Der Senat hat am 30. April 2019 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort. Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Gemäß der Karte Räumliches Leitbild befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der dargestellten Fläche mit Erhalt der Berliner Mischung und im Randbereich der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büronutzung). Darüber hinaus stellt die Karte Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 den Geltungsbereich als Räumlichen Schwerpunkt des StEP Wohnen mit einem Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohneinheiten dar.

StEP Zentren 2030

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen gemäß der Karte „Zentrenkonzept - Zentrenhierarchie“ sind das etwa 700 m nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie das westlich gelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration ist der Standort Grenzallee / Naumburger Straße in ca. 1,7 km Entfernung.

StEP MoVe

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat als strategischer und verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis

2030 beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP MoVe ist, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Heute zeigen die Verkehrskennzahlen, dass Berlin diesem Ziel nähergekommen ist, aber noch nicht erreicht hat.

Der StEP Move definiert beispielsweise, wie sich der Verkehr Berlins künftig zusammensetzen soll: Der Anteil des **Umweltverbundes** (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückgelegten Wegen soll von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen. Dies soll zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs geschehen, weil nur so Berlins verkehrspolitischen Ziele erreichbar sind.

Weiterhin sind auch Karten zum übergeordneten Straßennetz Bestandteil des StEP MoVe, welche im Rahmen von Anpassungen regelmäßig aktualisiert und forstgeschrieben werden.

In der Karte - Bestand 2017 (Stand Dezember 2017) ist die 200 m nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a verlaufende Wildenbruchstraße als übergeordnete Straßenverbindung (der Stufe II) gekennzeichnet.

Hinsichtlich der langfristigen Planung ist in der Karte Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025 (Stand Dezember 2017) die Herabstufung der Wildenbruchstraße zu einer örtlichen Straßenverbindung (der Stufe III) vorgesehen (Quelle: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/> - Zugriff 18.02.2021).

StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet mit Mischwasserkanalisation, das heißt, dass Regen- und Schmutzwasser gemeinsam abgeleitet werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt, dessen Potentiale

zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten. Unmittelbare Aktionsprojekte werden innerhalb sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht angegeben.

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Der Senat von Berlin hat die „Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ (Berliner Modell) am 16. Juni 2015 beschlossen. Eine Fortentwicklung und Aktualisierung des Modells erfolgte im November 2018. Das Modell ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Erheblichkeitsschwelle liegt bei 5.000 m² Geschossfläche Wohnen. Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für notwendige Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung, der sozialen Infrastruktur sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum durch die Projektträger getroffen werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass sich die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, beteiligen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies

auch im Übrigen angemessen ist. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, also z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht allein aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Darüber hinaus ist mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, dass ein Anteil von mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnnutzung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin versehen wird. Die Bindungsfrist der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt derzeit 30 Jahren.

Da im Bebauungsplan 8-73a die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vorgesehen ist, welches die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglicht, kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung. Durch den Eigentümer der Flächen liegt eine Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vor.

§ 11 BauGB erlaubt gemäß Abs. 1 Nr. 3 *„die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“*. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Regelung für die Finanzierung von Kindertagesstätten und Grundschulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen (siehe dazu auch Kap. II 3.8 städtebaulicher Vertrag).

Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der

Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 (vom Senat am 6. Januar 2015 beschlossen) bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 zum Lärmaktionsplan 2013-2018 jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Das nächstgelegene Konzeptgebiet Neukölln / Rixdorf schließt an der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Neuköllner Schifffahrtskanals an. Es sind im Vorhabengebiet - mangels konkreter Maßnahmenvorschläge - die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Zwischenzeitlich fand mit dem Lärmaktionsplan 2019 - 2023 eine Aktualisierung und Überarbeitung des Lärmaktionsplanes 2013-2018 statt. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan geht den Ursachen des Lärms auf den Grund und sucht nach Möglichkeiten, den Lärm trotz des zunehmenden Verkehrs in der Stadt nicht mitwachsen zu lassen. Dazu waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aufgerufen, eigene Vorschläge, Ideen und Diskussionsbeiträge einzubringen. In dem vorliegenden Auswertungsbericht der öffentlichen Auslegung (Anlage 4b des Lärmaktionsplans 2019-2023) können Stellungnahmen und entsprechende Hinweise zu den einzelnen Maßnahmen und Projektgebieten eingesehen werden. Das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung des Plangebietes findet in dem Auswertungsbericht jedoch keine Erwähnung.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung

stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärmmin-
derungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärmmin-
derungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In Bezug auf Bebau-
ungspläne sind dabei zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen
an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärm-
betroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden
Lärmbelastungen sollten, mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung
zum Bebauungsplan, integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung
bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. ver-
tieft werden. Als Festsetzungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung wird
insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hingewiesen.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplan-
verfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere
Rechtssicherheit zu erzielen, wurde von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwick-
lung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros
der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ erar-
beitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Be-
wertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbe-
dingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der
Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73a findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Be-
rücksichtigung.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden, auf Grundlage einer verkehrlichen und einer
schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel I 3.9 und I 3.10), entsprechende Schall-
schutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche der Urbanen Gebiete MU 1 und MU
2 aufgenommen (siehe Kapitel II 3.4.1 Schallschutz). Darüber hinaus werden im Rah-
men der Überprüfung der Kriterien für lärmrobuste Strukturen für die Bereiche entlang
der Harzer Straße ergänzende Maßnahmen in Form von Baukörperfestsetzungen auf-
genommen, die ebenfalls zu einer nachhaltigen Lärminderung beitragen.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortge-
schrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt,
das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätz-
liche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung

der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrersparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 wird die Harzer Straße im Bereich der Grundstücke 37 - 39 mit einem Jahresmittelwert von 24,84 µg/m³ und an der Ecke Harzer Straße / Brockenstraße mit einem Jahresmittelwert von 19,97 µg/m³ und damit als gering belastet sowie in der Karte zum PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von 27,62 µg/m³ bzw. 26,65 µg/m³ und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

Aktuell liegt die Überarbeitung des Luftreinhalteplans (2018-2025) vor. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden zusätzliche Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM₁₀) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen. Mitte Juli 2019 wurde die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans verabschiedet und es befinden sich bereits erste Maßnahmen in der Umsetzung. Neben stadtwert wirkenden Maßnahmen zur Senkung des Schadstoffausstoßes (u.a. Flottenmodernisierung von Linienbussen und Kommunalfahrzeugen) werden an besonders hoch belasteten Straßen auch lokale Maßnahmen, wie Tempo 30 Zonen oder Durchfahrtsverbote für ältere Dieselmotoren ergriffen.

Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 / BerlinStrategie

Die am 11. November 2014 durch den Senat beschlossene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (BerlinStrategie / Stadtentwicklungskonzept 2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, März 2015) führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Po-

litikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2016 ein Update der BerlinStrategie erarbeitet, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden (BerlinStrategie 2.0, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, Juni 2016). Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume wurden inhaltlich modifiziert, zum Teil erweitert und es wurden neue Transformationsräume ausgewiesen.

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst ihre Vorgängerin ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Bevölkerungswachstum, sozialer Zusammenhalt, zunehmender Flächenbedarf, Klimawandel, Verkehrs- und Energiewende – und nicht zuletzt die Bewältigung der Corona-Pandemiefolgen – waren die dringenden Gründe für die Aktualisierung. In Rahmen der Fortschreibung wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a ist dem Schwerpunktraum Südring Neukölln zuzuordnen. Der Schwerpunktraum liegt entlang des südöstlichen Abschnitts der Ringbahn zwischen Oberlandstraße und Ostkreuz, er erstreckt sich nach Südosten bis zur Kölnischen Heide. Der Schwerpunktraum wird im Kurzporträt wie folgt beschrieben: *„Heute liegen hier Quartiere und Arbeitsorte, die sich in den letzten Jahren stark verändert haben. Durch den Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur und die Umstrukturierung des öffentlichen Straßenraums sind 2030 und danach lebenswerte Kieze entstanden. Preisdämpfende öffentliche Maßnahmen im überhitzten Immobilienmarkt haben vielfältige urbane Wohn- und Arbeitsorte erhalten und verbessern können.“*

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Neukölln (EHK Neukölln) aus dem Jahr 2016 konkretisiert die Zielsetzungen des StEP Zentren 3 auf bezirklicher Ebene weiter. Das EHK Neukölln stellt den auf dem Grundstück Kiehlufer 75/79 vorhandenen Supermarkt, außerhalb des Plangebiets, als „strukturprägenden Lebensmittelbetrieb“ dar, der insbesondere für die fußläufige Nahversorgung eine wichtige Funktion einnimmt. Der Standort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

Konzept für die soziale Infrastruktur

Das Bezirksamt Neukölln hat am 27.02.2016 das Konzept für die soziale Infrastruktur – Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln) beschlossen. Das SIKo Neukölln soll vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 auf der kleinräumigen Ebene von Bezirksregionen und Prognoseräumen die demographische Entwicklung sowie die Wohnungsbauentwicklung darstellen, den Bestand und die Entwicklung der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen und wohnumfeldbezogenen grünen Infrastruktur analysieren und die Handlungsbedarfe und deren Priorisierung aufzeigen. Untersuchungsgegenstand sind dabei öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Bezirksregion Rixdorf zugeordnet. Im Netzplan (Alle Einrichtungstypen – Bestand, Planung und Vorhaltestandorte) werden in der näheren Umgebung zum Plangebiet die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Grundschule mit gedeckter und ungedeckter Sportanlage im Bestand, als auch die im Bereich der derzeitigen Kleingartenanlage befindliche Vorhaltfläche für die ungedeckte Sportanlage dargestellt. Darüber hinaus werden nördlich des bestehenden Schulstandortes eine Vorhaltfläche für eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung dargestellt und es werden sowohl zwei bestehende Standorte von Kindertagesstätten entlang der Treptower Straße und einer an der Wildenbruchstraße (einschließlich einem pädagogisch betreutem Spielplatz) als auch geplante Standorte von Kindertagesstätten auf Höhe der Harzer Straße 52 (derzeit im Bau) sowie der Teupitzer Straße 39 (fertiggestellt) gekennzeichnet.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der am 07.05.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-20 und nordöstlich angrenzend der am 28.08.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-10. Der Bebauungsplan XIV-20 dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauten, privater Grün- und Freiflächen sowie von Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan XIV-10 dient neben der Sicherung von Wohnbauten und Straßenverkehrsflächen auch der Sicherung des Schulstandortes sowie eines Sportplatzes. Weiter südöstlich befindet sich der am 13.04.2016 festgesetzte Bebauungsplan 8-70a (GVBl. S. 311), der das betreffende Grundstück Harzer Straße 51 als Mischgebiet festsetzt.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Südwestlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplanentwurf 8-73b, aufgestellt mit Beschluss vom 20.11.2018 über die Geltungsbereichsteilung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfs 8-73 (ABl. S. 6547). Planungsziel ist ebenfalls die Entwicklung eines Urbanen Gebiets (MU).

Südöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplanentwurf XIV-226, aufgestellt am 24.02.1987 (ABl. S. 393), zuletzt geändert am 09.09.2016 (ABl. S. 2333). Er dient der planungsrechtlichen Sicherung der südöstlich angrenzenden Kleingartenanlage Loraberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.

3.7.3 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, hat für angrenzende Bereiche folgende Ausweisungen:

Die südwestlich angrenzenden Flächen entlang des Kiehlufers sowie die benachbarten Blockflächen zwischen Brockenstraßen und Treptower Straße werden als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen; hiervon ausgenommen ist das Grundstück Harzer Straße 51 (B-Plan 8-70a, siehe Kap. I 3.7.1). Im Eckbereich der Harzer Straße mit der Eisenstraße wird ein geringer Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.8 Masterplan

Der Eigentümer des Grundstückes Harzer Straße 39 hat in Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln einen städtebaulichen Masterplan entwickeln lassen, welcher Aussagen zur zukünftigen städtebaulichen Gestaltung des Grundstückes der ehemaligen Geyerwerke trifft.

Das Baugrundstück liegt im gut erschlossenen und städtebaulich anspruchsvollen Quartier um die Harzer Straße in Berlin-Neukölln. Im Nordwesten wird die bestehende Gebäudestruktur von der unter Denkmalschutz stehenden, straßenbegleitenden Bebauung der ehemaligen „Geyer Werke“ begrenzt. Die Neubebauung umfasst eine Blockrandbebauung entlang der Harzer Straße / Brockenstraße sowie ein einzeln stehendes Gebäude im Hofbereich. Dabei rückt die neu geplante Blockrandbebauung etwa 10 m vom denkmalgeschützten Bestand bzw. 8,5 m von der südlichen Grundstücksgrenze in der Brockenstraße ab und schafft auf diese Weise neue Zugänge zum Blockinnenbereich. Die Neubebauungen reichen im Bereich der Zugänge jeweils etwa 40 m tief, so dass im Inneren des Baugrundstücks im Zusammenspiel mit den denkmalgeschützten Gebäuden private und vom umgebenden Gewerbe- und Verkehrslärm weitgehend abgeschirmte Hofbereiche entstehen, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglichen.

Der urbane Charakter der westlich angrenzenden Straßenblöcke wird aufgenommen und weitergeführt. Dafür wird die derzeit offene Ecke Harzer Straße / Brockenstraße mit einer siebengeschossigen Wohnbebauung geschlossen. Als Übergang zur bestehenden, denkmalgeschützten Bebauung wird die Höhe des angrenzenden Neubaus auf sechs Geschosse reduziert. Zu den südlich angrenzenden Grundstücken erfolgt ebenfalls eine Herabstufung der Geschossigkeit auf maximal sechs Vollgeschosse, so dass im Zusammenwirken mit dem Abstand von ca. 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Weiterhin entsteht im Hof ein 6-geschossiges Stadthaus, welches durch seine Stellung den Blockinnenbereich in drei Höfe unterteilt.

Zur Belebung des Straßenraums werden die Häuser des Blockrandes von außen erschlossen. Den Wohnungen zugeordnete Freibereiche werden je nach Ausrichtung und Lärmbetroffenheit als geschlossene Loggien oder als offene Balkone ausgebildet. Die Erdgeschosswohnungen erhalten hofseitig Terrassen, auf straßenseitige Vorgärten wird

im Bereich der Harzer Straße verzichtet. In der Brockenstraße ist die Bebauung dagegen eingerückt und bildet gegenüber der gegenüberliegenden Kleingartenanlage eine gemeinschaftliche Vorgartenzone aus.

Die entstehenden Höfe werden als hochwertige und gemeinsam nutzbare Freibereiche ausgebildet, welche mit kleinteiliger Pflasterung sowie Rasenflächen und Heckenpflanzungen gegliedert werden. Der zentrale Bereich des Hofes erlaubt eine großkronige Baumbepflanzung unter denen Spiel- und Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen Raum finden. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist im östlichen Grundstücksteil (MU 2) eine Tiefgarage geplant.

3.9 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ in Berlin-Neukölln; Hoffmann-Leichter, 09.02.2021) angefertigt, welche die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die umgebenden Knoten und Straßenabschnitte benennt und bewertet. Dabei erfolgen verschiedene Arbeitsschritte von der Analyse der bestehenden Verkehrssituation (Analyse-Nullfall), über die Analyse des zu erwartenden Verkehrs mit dem prognostizierten Verkehrszuwachs basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (Analyse-Planfall und Prognose-Planfall) bis hin zur Auswertung der zu erwartenden Leistungsfähigkeit der geplanten Ein- und Ausfahrten sowie der umgebenden Knotenpunkte nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Die Aufkommensermittlung erfolgte auf Basis des Bestandes sowie anhand der zugrunde gelegten Nutzungsmaße für den ursprünglichen Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73. Aufgrund der zwischenzeitlich vollzogenen Teilung des Geltungsbereiches in die Geltungsbereiche 8-73a und 8-73b werden die prognostizierten Verkehrsaufkommen für die beiden Teilgebiete getrennt betrachtet. Somit spiegelt die Untersuchung die Planungsauswirkungen auf den Verkehr bei einer perspektivischen Ausnutzung des gesamten Blockes zwischen Harzer Straße, Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer wider.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Knotenpunkte Wildenbruchstraße / Harzer Straße (KP 1), Harzer Straße / Elsen Straße (KP 2), Sonnenallee / Herzbergstraße - Treptower Straße (KP 3) sowie der Knoten Sonnenallee / Erkstraße - Wildenbruch-

straße (KP 4) untersucht. Darüber hinaus wurden Querschnittserhebungen zur Feststellung des werktäglichen Verkehrsaufkommens in der Harzer Straße, Brockenstraße, Kiehlufer, Elsenstraße, Wildenbruchstraße und Treptower Straße durchgeführt.

Ziel der Untersuchung ist es, zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes sowie der umgebenden Straßen mit übergeordneter Verbindungsfunktion gewährleistet werden kann. Sollten bedingt durch die vorliegende Planung maßgebliche Einschränkungen festgestellt werden, sind entsprechende Empfehlungen bzw. Lösungsansätze zur Verbesserung der Verkehrsentwicklung in dem Gutachten abzuleiten.

Nach Ermittlung der Bestandszahlen sowie einem durch das Gutachterbüro prognostizierten Ansatz zur räumlichen Verteilung des zukünftigen Verkehrsaufkommens können für die das Plangebiet umgebenden Straßenabschnitte die zur Abschätzung der schalltechnischen Auswirkungen relevanten durchschnittlichen täglichen Verkehre (DTV) im Planfall ermittelt werden. Aufgrund der geplanten Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) erfolgt für den Geltungsbereich jeweils eine Ermittlung des anteiligen Gewerbeverkehrs (ca. 20 % an der Gesamtfläche) sowie des anteiligen wohnungsbezogenen Erschließungsverkehrs (ca. 80% an der Gesamtfläche), welche in den DTV-Wert einfließen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a (nördlicher Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-73) ergeben sich aus den geplanten Festsetzungen ca. 440 Kfz-Fahrten / Tag durch die zukünftig zulässige Wohnnutzung (einschließlich Bewohnerverkehr, Besucherverkehr und Wirtschaftsverkehr) und ca. 190 Kfz-Fahrten / Tag aus der Gewerbenutzung (einschließlich Beschäftigtenverkehr, Kundenverkehr und Wirtschaftsverkehr). Das Gutachten geht dabei noch von einer geringfügig höheren Geschossfläche für das Wohnen (angenommen wurden 24.600 m²) und für das Gewerbe (angenommen wurden 6.500 m²) innerhalb des Geltungsbereichs des 8-73a aus. Im Rahmen der Konkretisierung der Planung liegt diese mit ca. 23.100 m² für das Wohnen und ca. 6.400 m² für die Gewerbenutzungen etwas unterhalb der im Gutachten angenommenen Werte. Die Verwendung des Gutachtens wird dennoch nicht in Frage gestellt, da die Untersuchung als worst-case-Szenario anzusehen ist und die tatsächlichen Verkehrszahlen sowie die Auswirkungen der Planung voraussichtlich geringer ausfallen werden.

Für die Beurteilung der verkehrstechnischen Auswirkungen sowie die Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte ist aufgrund der ansteigenden Verkehrsbelastung in der

Verkehrsprognose grundsätzlich der Prognose-Planfall bei Überlagerung des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens des Bauvorhabens mit der allgemeinen prognostizierten Verkehrsbelastung bezogen auf das Prognosejahr 2030 maßgebend.

Als Bewertungsgröße für die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) werden die Kapazitätsreserve und die daraus abgeleitete mittlere Wartezeit verwendet und nach den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) eingeteilt. Die QSV beschreiben zusammenfassend die Qualität des Verkehrsflusses aus Sicht des Verkehrsteilnehmers.

Fazit:

Im Gutachten wurde im Vergleich zwischen der planungsbedingten Verkehrszunahme und der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2030 festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens im Verhältnis zum allgemeinen Prognoseanstieg bei den Knotenpunktbelastungen sehr gering ist und somit die Ergebnisse nach den HBS-Verfahren im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall unverändert bleiben. Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand bei den untersuchten Knotenpunkten werden somit vorrangig durch die allgemeine Verkehrszunahme verursacht und weniger bzw. nicht nachweisbar durch die vorliegenden Planinhalte. Die Zunahme an den Knotenpunkten in den Spitzenstunden liegt damit innerhalb der allgemein auftretenden tages- bzw. wochenzeitlichen Schwankungen im Verkehrsgeschehen.

Das Gutachten kommt bei der Leistungsfähigkeitsbetrachtung bezogen auf den Analyse Planfall (aktuelle Verkehrssituation mit geplanter Bebauung) zu dem Ergebnis, dass der übergeordnete Verkehrsablauf auf der Sonnenallee sowie der Wildenbruchstraße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht bzw. nur geringfügig beeinflusst wird. Die Verkehrssituation entspricht im Wesentlichen dem heutigen Verkehrsgeschehen (Analyse-Nullfall). Demzufolge sind auch hinsichtlich verkehrsqualitativer Aspekte keine gesonderten Maßnahmen für den übergeordneten Straßenraum erforderlich. Teilweise sind noch Kapazitätsreserven vorhanden, so dass auch der zusätzliche Verkehr abgewickelt werden kann. Zusätzlich wurde auf Grundlage der übergebenen Prognosedaten für das Jahr 2030 untersucht, welche Auswirkung eine allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den übergeordneten Straßen hat. Es wird festgestellt, dass durch die vorhandene Signalisierung noch Kapazitäten zur Verfügung ste-

hen, um die hier allgemeine Zunahme im übergeordneten Verkehr bewältigen zu können. Bei einer Zunahme von 10 % der vorhandenen Verkehrsbelastung (der übergeordneten Verkehrsströme) wird teilweise die Kapazitätsgrenze erreicht, so dass die untergeordneten Verkehrsströme nicht mehr nach dem allgemeinen Qualitätsstandard abgewickelt werden. In der Untersuchung wurde jedoch aufgezeigt, dass in diesem Fall mithilfe der signaltechnischen Anpassung durch eine geringfügige (Um-) Verteilung der Freigabezeiten auf eine veränderte Verkehrssituation reagiert werden kann.

Die eigentliche, unmittelbare Erschließung des Grundstücks im Ein- und Ausfahrbereich sowohl in der Brockenstraße als auch der Harzer Straße ist unproblematisch, da die Verkehrsbelastungen hier vergleichsweise gering sind. In den betreffenden Straßenräumen sind noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden. Bezugnehmend auf die eigentliche Aufenthalts- und Erschließungsfunktion der unmittelbar anliegenden (Wohn-)Straßen spielt die Leistungsfähigkeit, also die Frage nach der Qualität des Verkehrsflusses, in diesem Fall eine untergeordnete Rolle. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Verkehrsablauf sind daher vertretbar. Hier sind im Zuge der weiteren Planung die allgemeinen Anforderungen an die Dimensionierung und sicheren Gestaltung der Ein- und Ausfahrten zu beachten.

Für das parallel anzufertigende Schallgutachten wird durch das Verkehrsgutachten ein zusätzlicher Hinweis gegeben. Die offiziellen Prognose-Zahlen 2030 werden nur für die übergeordneten Straßen (hier: Sonnenallee, Wildenbruchstraße und einen Teil der Erkstraße) ausgegeben. Aus dem Prognose-Modell des Landes Berlin heraus werden keine Prognose-Werte für die untergeordneten Straßen ausgewiesen. Die unmittelbar anliegenden Straßen des Plangebiets allerdings sind Bestandteil des untergeordneten Straßennetzes und haben vor allem eine Erschließungsfunktion - weniger eine Verbindungsfunktion. Der maßgebende Fall für die verkehrstechnische Beurteilung des untergeordneten Straßennetzes (Leistungsfähigkeitsuntersuchung) und für die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens (Ermittlung der Schallpegelzunahme) bzgl. der direkt anschließenden Straßen ist daher der Analyse-Planfall. Vereinfacht dargestellt sind die übergeordneten Straßen viel zu weit weg, um einen maßgebenden Einfluss zu haben. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität der untergeordneten Straßen werden daher die Werte des Analyse-Planfalls herangezogen. Diese Angaben sind daher auch für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehen.

3.10 Schalltechnische Untersuchung

Bedingt durch die den Geltungsbereich umgebenden Straßen sowie die in den Baugebieten ansässigen bzw. geplanten Nutzungen sind lärmbedingte Auswirkungen nicht auszuschließen. Zusätzlich sind die schalltechnischen Auswirkungen des gesteigerten Erschließungsverkehrs durch die geplanten Urbanen Gebiete auf die benachbarten Baustrukturen zu berücksichtigen. Basierend auf der Verkehrserhebung durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (siehe Kap. 3.9 Verkehrstechnische Untersuchung) wurden daher die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms im Nullfall (ohne das Planvorhaben) als auch im Planfall (mit den geplanten Bebauungsplanfestsetzungen) ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen vorgeschlagen. Darüber hinaus wurden sowohl die bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb der Geltungsbereiche 8-73a und 8-73b als auch die Lärmauswirkungen durch eine nördlich des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesicherte Sportanlage im Rahmen des Schallgutachtens (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ im Bezirk Neukölln von Berlin; ALB-Akustiklabor Berlin; 08.04.2021) ermittelt und beurteilt.

Die TA Lärm, welche zur Beurteilung des Gewerbelärms dient, und die 18 BImSchV, welche zur Beurteilung des Sportlärms herangezogen wird, definieren für den Baugebietstyp des Urbanen Gebietes einen Immissionsrichtwert (IRW) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Dagegen wurde das für städtebauliche Planungen heranzuziehende Beurteilungskriterium in Form der DIN 18005 (u.a. zur Beurteilung des Verkehrslärms) noch nicht auf den neuen Baugebietstyp angepasst. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden für das Urbane Gebiet somit die Immissionsrichtwerte der bestehenden Rechtsgrundlagen für den Tag und die Nacht kombiniert angenommen. So wurden zur Beurteilung des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte von 63 dB(A) tags basierend auf der TA-Lärm sowie der 18. BImSchV und 50 dB(A) nachts basierend auf dem nächtlichen Immissionsrichtwert eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Ergebnisse zum Gewerbelärm:

In der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob durch vorhandene Gewerbebetriebe oder durch planungsrechtlich zulässige (gemäß Bebauungsplanentwurf) störanfällige Nutzungen unzulässige Geräuschimmissionen an vorhandenen bzw. planungsrechtlich vorbereiteten schutzbedürftigen Nutzungen entstehen können. Im Rahmen

dieser Prüfung erfolgte auch eine Einschätzung, ob durch die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen, welche für die betreffenden Teile des Geltungsbereichs eine Umwandlung von eingeschränktem Arbeitsgebiet (gem. Baunutzungsplan) hin zum Urbanen Gebiet (MU) vorsehen, strengere Immissionsbegrenzungen einhergehen und damit ggf. zu Betriebseinschränkungen bestehender Gewerbebetriebe bedingt durch mögliche Lärmschutzaufgaben führen. Grundlage dafür ist die Ermittlung der derzeit maximal zulässigen Geräuschemissionen an den vorhandenen Nutzungen der Umgebung. Zur Ermittlung der Lärmwerte wurden an den bestehenden verarbeitenden Betrieben (Metallverarbeitungsbetrieb und Fleischverarbeitungsbetrieb) Schallmessungen vorgenommen. Für den bestehenden Verbrauchermarkt wurden anhand der bestehenden Stellplatzflächen, der Anlieferungen sowie der technischen Einrichtungen (u.a. Dachlüfter) Annahmen getroffen, die in die Berechnung der Lärmpegel eingeflossen sind.

Die Untersuchungen ergaben für die Immissionsorte innerhalb des Bebauungsplans 8-73a, dass durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags an allen Stellen eingehalten bzw. sicher unterschritten wird. Der IRW nachts von 45 dB(A) wird an den nächstgelegenen Immissionsorten, welche für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, um bis zu 3,6 dB überschritten. Teile der ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Geltungsbereich weisen nächtliche Werte bis zu 50,2 dB(A) auf, so dass der IRW an diesen Stellen um bis zu 5,2 dB(A) überschritten wird. Die nächtlichen Überschreitungen werden wesentlich durch die Emissionen der nächtlichen Anlieferungen des südlich gelegenen Fleischgroßhandels sowie durch den Rückkühler des Fleischgroßhandels herbeigeführt. Die IRW für Maximalpegel (90/65 dB(A)) werden durch kurzzeitige Geräuschspitzen nachts ebenfalls überschritten: An der südwestlich im Geltungsbereich gelegenen Baugrenze um maximal 6,6 dB sowie an der westlichen Baugrenze bis zu 3,8 dB. Maßgeblich hierfür sind die Maximalpegel des Anlieferverkehrs des Fleischgroßhandels die durch die Lkw-Betriebsbremse als auch durch Fahrbewegungen mit einem Hubwagen über eine bestehende Schwelle auftreten können.

Um den vorliegenden Immissionskonflikten zu begegnen, schlägt das Gutachten verschiedene Maßnahmen vor. Da ausgehend vom Verbrauchermarkt und vom metallverarbeitenden Betrieb an der geplanten Wohnbebauung keine Überschreitungen der Im-

missionsrichtwerte festgestellt werden, sind bezüglich dieser Lärmquellen keine Maßnahmen zu ergreifen. Um den Immissionsrichtwertüberschreitungen ausgehend von dem Fleischverarbeitungsbetrieb zu begegnen, schlägt das Gutachten unter anderem eine Kombination aus einer schallabschirmenden Bebauung des Anlieferbereichs (z.B. Schallschutzwand) sowie eine Ertüchtigung des vorhandenen Rückkühlers auf dem Dach des Gewerbebetriebes vor. Alternativ könnte auch auf eine Nachtanlieferung verzichtet werden, welche maßgeblich zur Überschreitung der IRW führt. Da im vorliegenden Fall aber von einer an die bestehende und genehmigte Gewerbenutzung heranrückenden sensible Nutzung auszugehen ist, besteht im planungsrechtlichen Sinne jedoch die Notwendigkeit, dass der Konfliktverursacher (hier die geplante MU-Nutzung) entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz ergreift. Auch für diesen Fall benennt das Gutachten entsprechende Maßnahmen. So ist durch einen Ausschluss von Aufenthaltsräumen zur Schallquelle oder durch alternative Maßnahmen sicherzustellen, dass kein maßgeblicher Emissionsort im Bereich der zum Gewerbe ausgerichteten Fassaden auftritt (z.B. Festverglasung oder Prallscheibe). Alternativ können durch bauliche Maßnahmen oder organisatorische Vorkehrungen Bedingungen erreicht werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt werden. So kann für Teile der betroffenen Fassaden bereits ein kleinerer Mauervorsprung die Ausbreitung des Gewerbelärms in der Art beeinflussen, dass an den dahinterliegenden Fassadenflächen die IRW eingehalten werden. Auch die Anwendung des Schöneberger Modells kann für den Geltungsbereich in Erwägung gezogen werden, da die festgestellten Richtwertüberschreitungen nur zu bestimmten Tageszeiten auftreten. Somit kann durch die Aufnahme von vertraglich gesicherten Nutzungszeiten in der Betriebsbeschreibung der betroffenen Wohnungen sichergestellt werden, dass das Öffnen und Nutzen von Fenstern und zu den Wohnungen zählenden Freiräumen zum relevanten Zeitpunkt des Auftretens von Lärmkonflikten unzulässig sind.

Ergebnisse zum Sportlärm:

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt der Bebauungsplan XIV-10, welcher u.a. die planungsrechtliche Sicherung einer Sportanlage beinhaltet. Derzeit bestehen auf den entsprechenden Flächen Kleingärten und eine zeitnahe Realisierung der Sportanlage ist aktuell nicht geplant. Dennoch wurden zur Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen in der Begutachtung Annahmen getroffen, die von einem Fußballtraining von 6 bis 22 Uhr sowie von Fußball-Vereinsspielen an Sonn- und Feiertagen mit entsprechenden

Zuschauern und Schiedsrichterpfeifen ausgehen. Bedingt durch die vorhandene Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten östlich und westlich der zulässigen Sportanlage käme es bei Annahme der o.a. Trainings- und Spielansetzungen an der vorhandenen benachbarten Bebauung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, so dass der Betrieb der Sportanlage wochentags erst ab 7 Uhr und am Wochenende erst ab 8 Uhr zulässig wäre. Hinsichtlich der geplanten Festsetzung des MU innerhalb des Bebauungsplanes 8-73a ergeben sich durch die planungsrechtlich gesicherte Sportanlage keine Beeinträchtigungen, da die IRW in allen Beurteilungszeiten eingehalten werden.

Ergebnisse zum Verkehrslärm:

Das vorliegende Gutachten hat die Auswirkungen des Straßenverkehrs sowohl für den Nullfall (im Bestand) als auch für den Planfall (mit zusätzlichem Verkehr aus der Planung) ermittelt. In die Analyse sind dabei die umgebenden Straßenabschnitte basierend auf der verkehrstechnischen Erhebung (siehe Kap. 3.9) als auch die in der Planung durch den Bauherrn beabsichtigte Tiefgaragenzufahrt zum östlich an der Brockenstraße gelegenen Baugebiet des MU 2 mit eingeflossen. Darüber hinaus wurden auch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die südlich gelegenen Flächen des Geltungsbereichs 8-73b und der Schiffsverkehr auf der Wasserstraße des Neuköllner Schifffahrtskanal berücksichtigt. Da die geplanten Festsetzungen der Bebauungspläne zu einer generellen Verkehrszunahme führen, sind auch die Auswirkungen durch die Planungen an den bestehenden Gebäuden in die Betrachtung mit einzubeziehen, auch wenn diese z.T. außerhalb der Geltungsbereiche liegen. Der Untersuchungsbereich des Gutachtens reicht somit über die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 8-73a und 8-73b hinaus.

Im Vergleich des Planfalls mit dem Nullfall für die bestehenden Gebäude, welche westlich und nördlich des Geltungsbereichs 8-73a gelegen sind, wird deutlich, dass bereits im Nullfall an den vorhandenen Wohngebäuden im Untersuchungsbereich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 tags und nachts auftreten. Die höchsten Überschreitungen sind bis zu 62,9 dB(A) tags und 57,5 dB(A) nachts im Bereich der Harzer Straße 37 zu verzeichnen, so dass die SOW von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 7,9 dB(A) bzw. 12,5 dB(A) überschritten werden. Auch im Bereich der Elsenstraße 72 kommt es noch zu Überschreitungen des SOW, die bis zu 8,2 dB(A) in der Nacht führen. Gründe für die sehr hohen Beurteilungspegel an

den Gebäuden sind grundsätzlich die Lage am Knoten Harzer Straße/Elsenstraße sowie die im Nullfall bereits vorhandenen hohen Verkehrsbelastungen auf der Harzer Straße vor allem durch Lkw- und Busverkehr, der Linien- und Reisebusse einschließt.

Für den am stärksten betroffenen Immissionsort in der Harzer Straße 37 werden im Planfall Beurteilungspegel von 63,0 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts ermittelt und somit eine zusätzliche Steigerung von jeweils 0,1 dB(A) am Tage und in der Nacht registriert. Am bestehenden Wohnhaus in der Harzer Straße 82 treten im Planfall am Tage max. 63,0 dB(A) und in der Nacht max. 57,6 dB(A), was eine Zunahme des täglichen und nächtlichen Pegels um jeweils 0,2 dB bedeutet. Reflexionsbedingte Steigerungen durch die Bebauungsplaninhalte im Bereich der bestehenden Wohnbebauungen können jedoch ausgeschlossen werden, da in diesem Bereich lediglich denkmalgeschützte Bestandsgebäude im Bebauungsplan gesichert werden. Da die geplanten Festsetzungen auf der Harzer Straße für den Planfall lediglich zu einer Zunahme von 200 Kfz/24h führen (DTVw im ohne Planung 7.500 Kfz/24h gegenüber 7.700 Kfz/24h mit Planung) liegen die Pegelerhöhungen gegenüber dem Nullfall nicht über 0,2 dB(A) und sind damit vernachlässigbar.

Zur östlich angrenzenden Kleingartenanlage entlang der Brockenstraße treten durch die Bebauungsplaninhalte des 8-73a neben der Verkehrszunahme und der Berücksichtigung der Tiefgaragenzufahrt auch reflexionsbedingte Steigerungen auf, die sich insgesamt auf bis zu 2,0 dB summieren. Die Immissionsrichtwerte für Kleingartenanlagen werden dabei jedoch um lediglich 0,3 dB (ermittelt 55,3 dB) überschritten. Anhand der in dem Gutachten enthaltenen Ausbreitungskarten ist erkennbar, dass der gutachterliche Immissionsort an der Gartenlaube mit Ausrichtung zur Brockenstraße platziert wurde. Der Raum zwischen den Lauben und der Straße beträgt hier weniger als 2,5 m und wird lediglich untergeordnet als Lagerfläche genutzt. Die zu diesen Gartenparzellen zählenden Freiflächen folgen erst nach den betreffenden Lauben von der Straße abgewandt und erstrecken sich in einer Tiefe von ca. 15 m, so dass für die weit überwiegend genutzten Freiflächen der Kleingartenanlagen die Immissionsrichtwerte von 55 dB eingehalten bzw. unterschritten werden. Die geringfügige Überschreitung der Beurteilungspegel in Straßennähe ist somit nur punktuell und stellt keine Einschränkung der Nutzbarkeit der Kleingartenanlagen dar. Die darüber hinaus in dem Gutachten untersuchten Immissionsorte im südlichen Bereich der Kleingartenanlage sowie südlich

des Neuköllner Schifffahrtskanals weisen ausgehend vom Nullfall Steigerungen der Beurteilungspegel von 1,5 dB(A) am Tage an der Gartenlaube im Bereich des Knotens Kiehlufer /Brockenstraße sowie 0,7 bzw. 0,6 dB(A) am Tage und in der Nacht für die Gebäude entlang des Weigandufers (Nr. 26 und Nr. 17) auf. Für die bestehende Wohnbebauung werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet am Tage eingehalten, in der Nacht jedoch mit maximal 48,6 dB(A) um bis zu 3,6 dB(A) überschritten. Da eine wesentliche Verkehrserhöhung im Bereich des Weigandufers aufgrund der dortigen Verkehrsführung nicht maßgebend ist, wird der festgestellte Anstieg in erster Linie auf den zugrunde gelegten Schiffsverkehr sowie aufgrund der großen Entfernung nur untergeordnet durch die Verkehrszunahme auf dem Kiehlufer zurückgeführt. Dies lassen auch die Ausbreitungskarten mit den gekennzeichneten Emissionsquellen im Bereich des Wasserweges erkennen. Diese sind zudem nicht durch die vorliegende Planung verursacht, so dass keine planungsbedingten Beeinträchtigungen an den gegenüberliegenden Wohnbebauungen festzustellen sind.

Innerhalb der geplanten urbanen Gebiete (MU) treten im Planfall die höchsten Werte im Bereich des zulässigen Eckgebäudes der Harzer Straße / Brockenstraße mit bis zu 63,2 dB(A) tags und 57,8 dB(A) nachts auf. Damit liegen die Beurteilungspegel 0,2 dB(A) tags und 7,8 dB(A) nachts über den angenommenen schalltechnischen Orientierungswerten von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Urbane Gebiete (s.o.). Entlang der Brockenstraße kommt es an den kreuzungsnahen und zur Straße ausgerichteten Fassaden mit max. 54 dB(A) noch zu nächtlichen Überschreitungen des SOW von 4,0 dB(A). Am Tage werden die SOW mit max. 59,4 dB dagegen eingehalten bzw. unterschritten. Die Überschreitungen in der Brockenstraße resultieren dabei zu einem großen Teil aus dem vorhandenen Straßenbelag mit Kopfsteinpflaster (Zuschlag von 2 dB(A)) und zu einem geringeren Teil aus der geplanten Lage der Tiefgaragenzufahrt, welche eine Verkehrszunahme um 500 Kfz/24h hervorruft. Die Überschreitungen der nächtlichen SOW entlang der Brockenstraße reichen bis in eine Tiefe von 15 m, gemessen von der Ecke zur Harzer Straße.

Basierend auf den Berechnungen zur Verkehrslärm-Situation werden gemäß dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ grundrissregelnde Maßnahmen empfohlen. Explizite Festsetzung zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden sind fortan nicht mehr erforderlich, da die

Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2_2018-01 gewährleistet ist. Grundlage bildet hierfür das Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17.09.2020.

3.11 Niederschlagsentwässerungskonzept

Gemäß dem Hinweisblatt „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE, Stand Juli 2021) ist die Ableitung von Regenwasser auf ein natürliches Maß zu begrenzen. Darüber hinaus wird mit dem Rundschreiben Nr. 4/2018 „Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin“ die Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserversickerung bzw. Niederschlagswasserrückhaltung im Sinne des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) empfohlen.

Zur Sicherstellung und für den Nachweis, dass die vorliegende Planung gemäß den geltenden Bedingungen zu keinem Konflikt bei der Niederschlagsentwässerung führt, wurde ein ergänzendes Niederschlagsentwässerungskonzept (Geyer Werke Freianlagen – Niederschlagsentwässerungskonzept, Anlage zum B-Plan; Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten – KSP Architekten – IB Kleemann; Stand 11.08.2020) erstellt.

Ziel des Entwässerungskonzeptes ist es, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, sofern nicht für bereits bestehende und unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteile anderweitige Einleitgenehmigungen für das anfallende Regenwasser bestehen. Für die Bemessung der Bauwerke zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Untersuchungsgelände wurden die maximal zulässigen Grundflächen gemäß den geplanten Baukörperfestsetzungen sowie die nach derzeitigem Planungsstand vorliegenden Freianlagenplanungen mit den entsprechend zulässigen und geplanten Versiegelungsgraden zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind in die Prüfungen auch ein Überflutungsnachweis für ein hundertjähriges Regenereignis eingeflossen.

Die Gutachter schlagen in dem erstellten Konzept verschiedene Maßnahmen auf den Dachflächen der Gebäude und der Tiefgarage vor, die im Zusammenspiel mit den verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen sowie ergänzenden Rigolen in drei Bereichen des Plangebietes eine vollständige Regenwasserbewirtschaftung der Neubauten gemäß den o.g. Anforderungen ermöglichen. So sollen Teile der Dachflächen

der Neubauten extensiv und intensiv begrünt werden. Der jeweilige Anteil der zu begrünenden Fläche hängt von der beabsichtigten Nutzung der Dachflächen ab. Die Dachflächen, die lediglich mit technische Dachaufbauten versehen werden sollen, weisen einen höheren Anteil an extensiver Begrünung von bis zu 85 % auf. Dagegen sind bei den Dachflächen, die auch eine private Nutzung durch die Hausbewohner ermöglichen sollen, nur mit einem herab gesetzten Anteil von bis zu 40 % intensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Dachflächen der Tiefgarage sind zu einem Anteil von mindestens 55 % zu begrünen. Die Höhe der Erdschicht über der Tiefgarage soll im Rahmen der Gestaltung zwischen 0,4 m - 0,8 m variieren. Alle zu begrünende Dachflächen werden zudem mit Dränmatten in einer Stärke von ca. 6 cm versehen, um das überschüssige Regenwasser in eine der drei vorzusehenden Rigolen abzuleiten. Die Rigolen mit Volumen von mindestens 14 m³, 16 m³ und 33 m³ sorgen für eine verzögerte Abgabe des Regenwassers in die aufnahmefähigen Bodenschichten. Da für die Bestandsgebäude - auch aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes - keine umfangreichen baulichen Umbauten der Dächer mit nachträglicher Begrünung vorgesehen sind, wird für diese Flächen auf die bereits bestehenden Einleitgenehmigungen des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation zurückgegriffen. Ein Nachweis bzw. eine Berücksichtigung für den Verbleib des Regenwassers dieser Flächen ist somit nicht erforderlich.

Zur Verbesserung der positiven ökologischen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung wurden nach der Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nach der Erstellung des Niederschlagsentwässerungskonzeptes die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 geändert. Bestandteil der Änderungen war die Aufnahme einer Mindestaufbauhöhe von 15 cm Substratstärke, was einer Erhöhung gegenüber der bislang angenommenen Höhe um 5 cm entspricht. Für die Ermittlungen des Niederschlagsentwässerungskonzeptes bedeutet das, dass sich der Abflussbeiwert dieser Flächen aufgrund der erhöhten Wasseraufnahmefähigkeit verändert und das erforderliche Volumen in den jeweiligen Rigolen geringer ausfallen wird als oben ausgeführt. Da die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ohne die Inanspruchnahme von Einleitungen in das Kanalnetz weiterhin gegeben ist, kann auf eine angepasste Bilanzierung jedoch verzichtet werden.

Aufgrund der derzeitigen Altlastensituation auf dem Grundstück (siehe Kap. I 2.7 Altlasten) sind für die Rigolenstandorte gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich,

da diese Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist dazu frühzeitig ein Untersuchungskonzept zur Abstimmung vorzulegen. Für die übrigen Sickerflächen für die Notentwässerung von Dachflächen sind anhand der vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse Bereiche auszuweisen, welche überwiegend frei von Schadstoffbelastungen sind, so dass ein vermehrter Eintrag von Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten und damit ins Grundwasser vermieden werden. Die ausgewählten Flächen sind mit entsprechender Begründung mittels Übersichtsplan dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zur Einschätzung vorzulegen.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Nach der Nutzungsaufgabe der „CinePostproduction GmbH Geyer Berlin“ in den ehemaligen, teilweise denkmalgeschützten Geyer-Werken bestand eine Unterausnutzung des Grundstücks der Harzer Straße 39. Mit der Erarbeitung neuer Bebauungs- und Nutzungskonzepte für das Gelände an der Harzer Straße sollte für das Areal eine städtebauliche Entwicklung initiiert werden, welche den in diesem Bereich bestehenden Nutzungsmix aus Gewerbebetrieben und Wohnen miteinander vereinbart.

Aufgrund der anhaltend wachsenden Bevölkerungszahlen Berlins in Verbindung mit einer steigenden Anzahl an Single-Haushalten wurde zunehmend mehr Wohnraum benötigt. Diesem Ziel nimmt sich der Bebauungsplan 8-73a mit der geplanten Festsetzung von Urbanen Gebieten gem. § 6a BauNVO an. Neben dem Entwicklungsziel der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbaupotenzialen in innerstädtischen Randlagen galt es jedoch auch, die Belange der Wirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Der Bestand an gewerblichen Nutzungen sollte durch den Bebauungsplan nicht über das derzeit bereits zulässige Maß hinaus eingeschränkt werden.

Am 30. August 2016 hat das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplans 8-73 mit dem Ziel der Festsetzung von zunächst zwei Mischgebieten und einem Allgemeinen Wohngebiet sowie von Straßenverkehrsflächen beschlossen. Der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt noch sämtliche Grundstücke zwischen der Harzer Straße, Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer sowie Teile der umgebenden Straßenverkehrsflächen.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte eine Anpassung der Planungsziele dahingehend, dass die vormals als Mischgebiete vorgesehenen Grundstücksflächen entlang der Harzer Straße sowie entlang des Kiehlufers fortan als Urbane Gebiete festgesetzt werden sollten. Darüber hinaus erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs um die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes, da diese Grundstücke bereits im Baunutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und vollständig bebaut sind und somit die planerische Erforderlichkeit für die Einbeziehung in die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Flächen nicht bestand.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine weitere Anpassung bzw. eine Teilung des Geltungsbereichs in den nördlichen Teil 8-73a sowie den südlichen Teil 8-73b. Zwar bestand für die gesamte Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-73 weiterhin das Ziel, Urbane Gebiete und somit zu einem hohen Anteil Wohnraum zu schaffen; da bei der Entwicklung von neuem Wohnraum aber auch das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung finden muss, bestand gleichzeitig auch die Erforderlichkeit, vertragliche Vereinbarungen (Grundzustimmungen) mit den jeweiligen Eigentümern zur Durchführung des kooperativen Baulandmodells abzuschließen. Für die nördliche Fläche gab es ein unmittelbares Entwicklungsinteresse, so dass entsprechende vertragliche Vereinbarungen geschlossen wurden. Im südlichen Bereich besteht eine heterogenere Eigentümerstruktur und darüber hinaus kein unmittelbares Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Grundzustimmungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung lagen nicht vor, so dass die Teilung erforderlich wurde, um den nördlichen Teil zeitnah zu entwickeln und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Am 20.11.2018 wurde durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Teilung des Geltungsbereichs 8-73 in die Bebauungspläne 8-73a sowie 8-73b beschlossen.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden nachfolgend im Umweltbericht dargestellt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a ist die derzeitige Unterausnutzung des Grundstücks Harzer Straße 39 nach der Nutzungsaufgabe des ehemals dort ansässigen Filmkopierwerks in den historischen, teilweise denkmalgeschützten Geyerwerken. Die Nutzungsüberlegungen für das Grundstück gehen von einer gemischten urbanen Nutzung aus, die sich in einen gewerblichen Schwerpunkt innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und einen vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsneubau als Blockrandbebauung sowie als punktuelle Innenhofbebauungen gliedert. Bestandteile des Geltungsbereiches sind die Grundstücksflächen der Harzer Straße 39 sowie Teile der angrenzenden Harzer Straße und der Brockenstraße.

Die angestrebte urbane Mischnutzung auf Grundstücks- bzw. Blockebene soll zu einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs zwischen dem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee im Westen und dem weiter östlich gelegenen ehemaligen Stadtumbaugebiet „Neukölln-Südring“ beitragen. Dabei sollen auch Nutzungskonzepte mit dem Schwerpunkt „Arbeiten und Wohnen“ in Lagegunst zum Landschaftsraum des südwestlich gelegenen Neuköllner Schifffahrtskanals ermöglicht werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Standorts hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die geplanten Festsetzungen basieren auf dem mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom August 2019.

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Baugrundstücke sollen als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dabei sollen die Baugrundstücke in zwei Baugebiete mit leicht abweichenden Nutzungsmaßen unterteilt werden. Innerhalb des MU 1 befindet sich neben den bestehenden Baudenkmalen, welche ausschließlich Gewerbe- und Büronutzung beherbergen sollen, ein geplanter Wohnungsneubau im Bereich des Hofes. Innerhalb des angrenzenden MU 2, welches den Eckbereich zwischen der Harzer Straße und der Brockenstraße markiert, sollen vorwiegend neue Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte sowie eine Tiefgarage entstehen.

Störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen in diesen Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung ausgeschlossen werden.

Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen keine Wohnnutzung zulässig.

Gemäß ergänzendem Hinweis erfolgt im städtebaulichen Vertrag eine Sicherung, dass in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 neben den Gewerbegebäuden nur Wohngebäude mit einem Anteil von mindestens je 30 % der zulässigen Geschossflächen errichtet werden, die als Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Festgesetztes Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan 8-73a mittels Baugrenzen sowie durch Festsetzungen von Geschossflächen (GF) geregelt werden. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen über NHN festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden Baukörperfestsetzungen getroffen, welche sich an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung sowie an dem zugrundeliegenden abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept orientieren. Somit sind die in den Urbanen Gebieten dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in voller Fläche überbaubar. Die zulässige Grundfläche kann darüber hinaus gemäß der textlichen Festsetzung ausnahmsweise um weitere vortretende Gebäudeteile überschritten werden.

Im Urbanen Gebiet MU 1 beschreiben die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 3.058 m² und entsprechen damit bezogen auf die Größe des Baugebietes einer GRZ von 0,47. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 nehmen die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 2.806 m² ein und entsprechen damit einer GRZ von 0,46. Weil jedoch ergänzende untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppen und Rampen aus den Baugrenzen herausragen, wird für diese baulichen Anlagen das Maß der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzend textlich geregelt. Die festgesetzte zulässige Grundfläche der überbaubaren Grundstücksflächen kann insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU 1 und bis zu 120 m² im MU 2 ausnahmsweise überschritten werden. Einschließlich den zulässigen Überschreitungen für Balkone u. ä. ergeben sich somit eine rechnerische GRZ von 0,49 im MU 1 und eine GRZ von 0,48 im MU 2. Die jeweils zulässigen über die Baugrenzen hinausragenden Tiefen und Breiten der Anbauteile werden ebenfalls festgesetzt.

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 soll durch Festsetzung die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden. Dies ist im Urbanen Gebiet MU 1 nicht möglich, weil dort aufgrund der Restriktionen des Denkmalschutzes keine nachträglichen Unterbauungen der Bestandsgebäude erfolgen können. Auch entlang der Brockenstraße sollen zugunsten einer Vorgartenzone keine Stellplätze zulässig sein.

Um die geplante Bebauung einschließlich der Zufahrten und der Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, erfolgt die Festsetzung, dass in dem Urbanen Gebieten MU 2 durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

Basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden im MU 1 eine Geschossfläche (GF) von 11.400 m² und im MU 2 eine GF von 18.100 m² als Obergrenzen festgesetzt. Um eine zusätzliche bauliche Verdichtung über die festzusetzenden Geschossflächen durch Dach- oder Staffelgeschosse zu vermeiden, wird eine Festsetzung zur Einbeziehung aller als Aufenthaltsräume nutzbarer Flächen in die Ermittlung der GF aufgenommen.

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeiten reichen von bestandsorientierten zwei Vollgeschossen im Innenhof des MU 1 bis zu sieben Vollgeschossen für Teile der Neubauten im Eckbereich der

Harzer Straße mit der Brockenstraße im MU 2. Sämtliche Bestandsgebäude sind entsprechend ihrer aktuellen baulichen Gestalt mit maximal zwei, drei, vier, fünf oder sechs zulässigen Vollgeschossen versehen. Ein bestehender Keller im MU 1 wird zudem mit einer Baugrenze in Verbindung mit einer maximalen Oberkante von 35,4 m im Bestand gesichert. Bauliche Erweiterungen oder Aufstockungen sind auch wegen des überwiegenden Denkmalstatus nicht vorgesehen. Für die geplanten Neubauten sind im Eckbereich der Harzer Straße mit der Brockenstraße sieben Vollgeschosse vorgesehen. Die in den Hofbereich hineinragenden Gebäudeflügel im MU 2 sowie das im Hofbereich des MU 1 geplante Gebäude soll dagegen sechs Vollgeschosse aufweisen.

Zusätzlich zu den festgesetzten zulässigen Vollgeschossen werden auch maximale Höhen baulicher Anlagen über Normal-Höhe Null (NHN) für die geplanten Neubauten festgesetzt. Diese reichen von einer maximalen Oberkante (OK) von 59,0 m über NHN für den 7-geschossigen Bauteil, über 56,1 m für die 6-geschossigen Teile im MU 2 bis zu einer OK von maximal 55,0 m für den 6-geschossigen Bauteil im MU 1. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 35,5 m über NHN ergeben sich damit absolute Gebäudehöhen zwischen 23,5 m für den 7-geschossigen Teil und 20,6 m bzw. 19,5 m für die 6-geschossigen Teile der Neubebauung. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Oberkanten um bis zu 2 m werden für technische Aufbauten zugelassen, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.

Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Festsetzungen zum Immissions- und Klimaschutz

Für die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm betroffenen Abschnitte der Gebäude- teile der Urbanen Gebiete erfolgen Grundrissbindungen und ergänzende Lärmschutz- maßnahmen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Grünfestsetzungen

Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den im Plan dargestellten Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen mit einer Aufbauhöhe von 15 cm extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Einschränkung der Dachbegrünungen auf Neubauten im MU 1 ist durch den Denkmalschutz und die mangelnde Eignung der Dachflächen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude begründet.

Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55% der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sollen die Dachflächen der Gebäude, hier finden sich ausschließlich Neubauten, begrünt werden. Bei den Gebäuden mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen sind mindestens 85 % der Dachflächen mit einer Aufbauhöhe von 15 cm extensiv zu begrünen. Bei den Gebäuden mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen sind mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als Minimierung bzw. Ausgleich für Funktionsverluste verloren gegangener Grünflächen sowie als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser geeignet sind.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha das gewerblich genutzte Grundstück Harzer Straße 39 und die angrenzenden Straßenflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße jeweils bis zur Straßenmitte.

Die geplanten Nutzungsmaße setzen sich wie folgt zusammen:

| Geltungsbereich | | 14.874 m ² |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Urbanes Gebiet MU 1 | | 6.479 m ² |
| Davon: überbaubare Grundstücksfläche | 3.058 m ² | |
| Zusätzliche GR | 180 m ² | |
| Geschossfläche | 11.400 m ² | |
| Urbanes Gebiet MU 2 | | 6.020 m ² |
| Davon: überbaubare Grundstücksfläche | 2.806 m ² | |
| Zusätzliche GR | 120 m ² | |
| Geschossfläche | 18.100 m ² | |
| Straßenverkehrsflächen | | 2.375 m ² |

Die oben aufgeführten Werte für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 begründen sich wie folgt:

Bestandsbebauung, welche zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt wird: GR 2.225 m², GF 6.400 m² (entspricht einem Anteil von 21,7 % an der zukünftigen Gesamt-GF)

Künftige Neubebauung, welche im Wesentlichen zu Wohnzwecken (incl. Kita) genutzt wird: GR 3.639 m², GF 23.100 m² (entspricht einem Anteil von 78,3 % an der zukünftigen Gesamt-GF)

Im Urbanen Gebiet MU 1 wird eine überbaubare Fläche von insgesamt 3.238 m² zugelassen. Hier beträgt die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche für Nebenanlagen 50 %, so dass insgesamt eine Versiegelung bis zu 4.857 m² zulässig ist. Im Urbanen Gebiet MU 2 wird eine überbaubare Fläche bis 2.926 m² zugelassen. Hier darf gemäß Festsetzung durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht. Daraus erfolgt eine zulässige Versiegelung bis 4.816 m². Insgesamt wird somit in den

Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche bis 9.673 m² zugelassen.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkarte ergibt die Flächenermittlung eine Überbauung und Versiegelung von ca. 8.445 m² im derzeitigen Bestand auf den Flächen der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2. An Vegetationsflächen sind aktuell ca. 4.055 m² vorhanden. Im Vergleich zum Bestand kann somit durch den Bebauungsplan 8-73a eine Grundfläche von rund 1.230 m² zusätzlich versiegelt werden. Die Straßenflächen (einschließlich der Gehwege, Baumscheiben und sonstigen unversiegelten Flächen) umfassen 2.375 m². Hier entspricht die Planung dem Bestand.

Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a kein verbindlicher Bauleitplan vor. Geltendes Planungsrecht ist deshalb der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt.

Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (ca. 12.500 m²) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8.

Aufgrund der Überleitung gemäß Textbebauungsplan XIV-A auf die Baunutzungsverordnung von 1968 können gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 68 Stellplätze und Garagen in Gewerbegebieten ohne Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden, so dass nach dem geltenden Planungsrecht das gesamte Plangebiet für Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt werden kann.

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

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

1.3.1 Fachgesetze und Verordnungen mit Zielen des Umweltschutzes

Natur und Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1166)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)

Das BNatSchG ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende beziehungsweise abweichende Regelungen treffen können, ist auch das NatSchG Bln zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 1a Abs. 2 Satz 6 BauGB relevant. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits erfolgt sind bzw. planungsrechtlich zulässig waren.

In vorliegenden Bebauungsplan wurde mittels einer Begehung des Plangebietes geprüft, ob geschützte Biotopbestände vorhanden sind bzw. ob das in dem in Betrieb

befindlichen Gebäude geschützte Arten vorkommen könnten. Darüber hinaus wurde ein Fachgutachten zur Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes.

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen ist der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe der Verordnung geschützt. Nicht vermeidbare Baumfällungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen erst bei Realisierung der Planung im Rahmen zu beantragender Fällungen geregelt werden.

Boden

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2019 (GVBl. S. 554)

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten im Bebauungsplan 8-73a zielt neben der stärkeren Durchmischung schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern.

Hinsichtlich der Bodenbelastungen auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 wurde eine ergänzende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 durchgeführt, deren Ergebnisse bei der weiteren Planung und Realisierung zu beachten sind.

Wasser

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Mit Hilfe des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer, zu denen auch das Grundwasser gehört, als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das Berliner Wassergesetz (BWG) konkretisiert. Hier sei insbesondere auf § 36a BWG verwiesen, nach dem Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).

Zum Bebauungsplan 8-73a wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse bei den Festsetzungen berücksichtigt wurde.

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen ist davon auszugehen, dass auch Grundwasserbelastungen vorhanden sind. In der Begründung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten in dem betreffenden Grundstücksteil dem Umwelt- und Naturschutzamt frühzeitig bekanntzugeben sind. Gleiches gilt bei ggfs. erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen, wo im Vorfeld aktuelle Messdaten für die Grundwasserqualität vom Pflichtigen zu erbringen sind.

Immissionen

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und
- DIN 18005-1 (Juli 2002)

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Nutzungen (z. B. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete) soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG). Maßgebliches lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern im Beiblatt 1 nur schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) enthält Vorschriften zum Schutz gegen Lärm, der von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ausgeht. Dies ist für den Bebauungsplan relevant, da im Plangebiet Gewerbebetriebe arbeiten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Lärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse zu Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan führen.

Regelungen zum Klimaschutz und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Gemäß § 248 BauGB sind in Gebieten mit Bebauungsplänen bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zweck der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist.

Bezüglich des Klimaschutzes und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind darüber hinaus folgende Regelungen zu beachten:

- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3026)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft)
- Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 (GVBl. S. 989)
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin - EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018 (GVBl. S 144)

Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont

werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des EWG Bln ist die Festlegung von Klimaschutzziele für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.

Ziel der o.g. Gesetze sowie der zugehörigen Durchführungsverordnung ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans; Regelungen zur Energieerzeugung können im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden. Eine textliche Festsetzung erfolgt zur Verwendung bestimmter Brennstoffe zur Begrenzung der Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub.

Denkmalschutz

Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu schützen und zu erhalten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1167)

1.3.2 Übergeordnete Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes

Das LaPro in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) formuliert Planungsgrundlagen und stadt- und umweltverträgliche Ziele, die für das gesamte Stadtgebiet gelten und in der räumlichen Planung zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsziele der vier Programmpläne zu beachten.

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich als Innenstadtbereich klassifiziert, für den folgende Forderungen von Bedeutung sind:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen

- Verwendung stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Fläche für Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Klimaanpassung. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden genannt:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorsorgegebietes Luftreinhaltung, mit den Zielen

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils

Da das Plangebiet auch im Vorsorgegebiet Klima liegt, gelten als Ziele:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Dauerhafte Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ eingestuft. Es werden folgende Maßnahmenvorschläge zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume genannt:

Umweltbericht

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Erholungsrelevante Freiräume (Kleingärten) grenzen nördlich und östlich des Plangebiets an. Den Teltowkanal begleitende Grünflächen liegen südlich außerhalb des Plangebiets.

Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan (im Fall des Bebauungsplans Wohnungsnutzung im Kerngebiet) sind auch die Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete zu beachten:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)
- Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen
- Entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete sind zu berücksichtigen

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als Innenstadtbereich aus. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Innerhalb der Darstellung zur **Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK)** ist der Geltungsbereich als Ausgleichssuchraum im inneren Parkring gekennzeichnet. Darüber hinaus liegt er innerhalb des Ausgleichsuchraums Innenstadt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den weiteren Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms nicht entgegen bzw. ermöglichen mit der Realisierung der Planung die Umsetzung einzelner Maßnahmen, insbesondere durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima und StEP Klima KONKRET

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern und Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen soll.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet mit Mischwasserkanalisation, in der Haushaltsabwässer und Fäkalien, aber auch Regenwasser aus Freiflächen wie Plätzen, Straßen und Hinterhöfe gesammelt und abtransportiert werden. Dieses Kanalisationssystem, das früher vom Ansatz her eine enorme technische Bereicherung für die Stadt war, führt bei Starkregen-Ereignissen, die mit der Klimaveränderung häufiger auftreten, zu Überlastungen im Kanalnetz, die dazu führen, dass ungeklärte Mischabwässer in die Spree eingeleitet werden und diese enorm verschmutzen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt, dessen Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten. Unmittelbare Aktionsprojekte werden innerhalb sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht angegeben.

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Zum Bebauungsplan 8-73a wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis erarbeitet. Der Abfluss wird durch Grünflächen auf nicht überbaubaren Flächen und zu begrünende Dach- und Tiefgaragenflächen gemindert. Der darüber hinaus anfallende Niederschlag soll über Rigolen auf dem Grundstück versickern.

Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Mit dem Lärmaktionsplan 2008 wurde bereits ein Konzeptbaustein Stadtentwicklung erarbeitet, der eine frühzeitige und umfassende Berücksichtigung von Verkehrslärm in Planungen sowie die Entwicklung sinnvoller aktiver Lärminderungsmaßnahmen ermöglichte. Seit 2011 wird die Arbeitsgruppe Lärminderungsplanung der Senatsumweltverwaltung aktiv in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Im Jahr 2013 wurde die „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung“ erarbeitet. Nachdem erste praktische Erfahrungen mit der Handreichung gesammelt wurden und um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen, wurde 2017 gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ veröffentlicht. Dieser Leitfaden bildet eine Grundlage dafür, dass Lärm Aspekte sachgemäß berücksichtigt werden und damit eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei erhöhter Rechtssicherheit möglich ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grundlage einer verkehrlichen und einer schalltechnischen Untersuchung Schallschutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 aufgenommen. Darüber hinaus werden im

Rahmen der Überprüfung der Kriterien für lärmrobuste Strukturen für die Bereiche entlang der Harzer Straße ergänzende Maßnahmen in Form von Baukörperfestsetzungen aufgenommen, die ebenfalls zu einer nachhaltigen Lärminderung beitragen.

Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist weiterhin der Straßenverkehr. Mit dem Luftreinhalteplan 2005-2010 und dem Luftreinhalteplan 2011-2017 wurden bereits Maßnahmen umgesetzt, die zu einer Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) sind insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung zu nennen. Dennoch wird der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) an zahlreichen Straßen überschritten. Auch bei Feinstaub (PM₁₀) besteht noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen.

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans beinhaltet für die Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung das Maßnahmenpaket MP 9. Dabei kommt der Berücksichtigung der Ziele der Luftreinhalteplanung bei der Stadtentwicklungsplanung eine besondere strategische Rolle zu, da die Raumstruktur langfristige Rahmenbedingungen schafft, die sich im Einzelfall kaum mit anderen Maßnahmen der Luftreinhaltung ausgleichen lassen. Dies zeigt sich deutlich an den derzeitigen Straßenabschnitten, für die mit diesem Luftreinhalteplan Fahrverbote vorgesehen sind. Alle Abschnitte weisen eine geschlossene und hohe Randbebauung und eine geringe Breite des Straßenquerschnittes auf. Für eine gute Ausbreitung und Verdünnung von Luftschadstoffen und die Zufuhr von weniger belasteter Luft in die innerstädtischen Zentren sollen Freiflächen und Schneisen vor allem dort erhalten bleiben, wo nachweislich Probleme auftreten können. Bei der Schließung von Lücken in einer bestehenden Randbebauung ist darauf zu achten, dass keine neuen Belastungsschwerpunkte mit Überschreitungen von Luftqualitäts-

grenzwerten entstehen. In einer wachsenden Stadt steigt auch die Nachfrage nach Mobilität und kann zu steigenden Verkehrsleistungen führen. Dem kann durch eine möglichst verkehrssparsame Raumentwicklung („Stadt der kurzen Wege“) entgegengewirkt werden. Hierzu kann eine Funktionsmischung für kürzere Arbeitswege und eine leistungsfähige Anbindung neuer Siedlungsgebiete mittels ÖPNV und Radverkehrsinfrastruktur beitragen.

Die geplante Intensivierung bzw. Wiederaufnahme der Nutzung mit Festsetzung von Urbanen Gebieten in der Innenstadt, die der Bebauungsplan 8-73a vorbereitet, entspricht grundsätzlich dem Ziel der verkehrssparsamen Raumentwicklung. Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen (Harzer Straße und Brockenstraße) erschlossen. Die gewerblichen Bestandsnutzungen sind über eine Einfahrt an der Harzer Straße erschlossen. Durch die geplante Neugestaltung von Teilflächen des Geltungsbereichs ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen zu erwarten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-73a wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt, liegt jedoch in einem Bereich, der eine Gemengelage aus Einzelhandel, teils unterausgenutzten bzw. brachgefallenen Gewerbeflächen und ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen sowie aus Wohnen darstellt.

Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks der ehemaligen Geyer-Werke, die durch moderne Büronutzungen, u. a. von einer Filmgesellschaft, genutzt werden. Zusätzlich fanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs noch diverse eingeschossige Garagenbauten und kleinere Gewerbehallen, die nicht unter Denkmalschutz standen und zwischenzeitlich weitgehend abgerissen wurden. Entlang der Harzer Straße und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind noch Garagengebäude und Gebäudeteile vorhanden, die ebenfalls abgerissen werden sollen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich nördlich des Kiehlufers Gewerbebetriebe unterschiedlicher Ausprägungen mit ein- bis dreigeschossiger Bebauung. Südöstlich an der Ecke zur Brockenstraße sind noch die ehemals kleingärtnerisch genutzten Flächen erkennbar, die als Flächen für die Kreativwirtschaft umgenutzt wurden. Aktuell befinden sich auf den entsprechenden Grundstücksteilen vereinzelte und z. T. freistehende Pavillonbebauungen. Südlich der Straße Kiehlufer grenzt der Neuköllner Schifffahrtskanal an. Südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals befindet sich entlang des Weigandufers der begrünte Wildenbruchplatz, welcher über den Elsensteg erreichbar ist, sowie der Trusepark zwischen Truseweg und Roseggerstraße. Auf den nördlich und östlich gegenüberliegenden Straßenseiten der der Harzer Straße und Brockenstraße befinden sich Kleingartenkolonien.

Die umliegenden Wohngebiete sind baustrukturell überwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauungen gekennzeichnet. Auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken Elsenstraße 69-72 sowie Harzer Straße 37-38 sind fünf- bis sechsgeschossige Blockrandbebauungen mit Wohnnutzung vorhanden.

Der Geltungsbereich ist durch die in 200 m Entfernung parallel zur Elsenstraße verlaufende Wildenbruchstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundessautobahn (BAB) A 100 (Buschkrugallee). Der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz liegt mit dem Bahnhof Rathaus Neukölln (U7) ca. 1 km westlich des Plangebiets. Der U-Bahnhof Boddinstraße der U8 liegt in ca. 1,6 km Entfernung. Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 und U8 sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen gemäß der Karte „Zentrenkonzept - Zentrenhierarchie“ des Stadtentwicklungsplans sind das etwa 700 m nördlich vom Plangebiet gelegene Ortsteilzentrum Alt-Treptow sowie das westlich gelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration ist der Standort Grenzallee / Naumburger Straße in ca. 1,7 km Entfernung.

Vorhandene und mögliche Vorbelastungen durch Lärm

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen vom Straßenverkehr der angrenzenden Straßen ein. Aus der von der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erstellten verkehrstechnische Untersuchung geht hervor, dass für die Harzer Straße die maximale durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) 6.800 Kfz/24 h beträgt. Die anderen umliegenden Straßen weisen geringere Verkehrsmengen auf. Für die Brockenstraße werden im Ist-Zustand 400 Kfz/24 angegeben.

Stärker frequentierte Straßen wie die Wildenbruchstraße mit 11.900 Kfz/24 h bzw. die Treptower Straße mit 8.500 Kfz/24 h sind mehr als 200 bzw. 230 m entfernt und durch die Bebauung abgeschirmt.

Eine weitere maßgebliche Geräuschquelle südlich angrenzend an das Plangebiet ist der Gewerbelärm der vorhandenen Gewerbebetriebe (u. a. Verbrauchermarkt, Metallverarbeitendes Gewerbe, Döner-Produktion) entlang des Kiehlufers. Eine zusätzliche künftige Lärmquelle ist nördlich der Harzer Straße durch eine gemäß Bebauungsplan XIV-10 zulässige Sportanlage planungsrechtlich möglich.

Vorhandene Bodenbelastungen

Gemäß Bodenbelastungskataster (BBK) ist im Plangebiet in der Harzer Straße 39 eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt, deren Verdachtsmomente basierend auf einer Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 bestätigt worden sind (s. Kapitel 2.1.4). Zur Überwachung der Grundwassergefährdung wurde bereits von 1999 bis 2003 ein Grundwassermonitoring durchgeführt, bei dem schwankende Grundwasserbelastungen an Ammonium und Cyaniden gemessen wurden. Eine weitere Bodenuntersuchung wurde im Jahr 2015 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass auf dem Gelände heterogene bauschuttdurchsetzte Aufschüttungen mit Schlacke Beimengungen vorzufinden sind. Aufgrund der bisherigen Nutzung wurde jedoch bisher keine Gesundheitsgefährdung über den Boden-Luft- bzw. Boden-Wasser-Pfad festgestellt.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Beibehaltung der bisherigen bzw. zurückliegenden Nutzung als Filmkopierwerk ist aufgrund anderer Produktionsbedingungen und Fertigungsmethoden nicht mehr ohne

weiteres möglich. Auch andere gewerbliche Nachnutzungen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Kleingartenanlagen sowie wegen der begrenzten Größe des Areals nur in geringem Umfang und mit diversen Auflagen möglich. Eine Wohnnutzung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts trotz des hohen Bedarfs überhaupt nicht möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung ist daher eine gewerbliche Nachnutzung für das Grundstück und den denkmalgeschützten Gebäudebestand nur in eingeschränktem Umfang möglich, so dass weiterhin eine Unternutzung dieses innerstädtischen Areals bestehen bleibt.

2.1.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotopbestand

Zur Erfassung des Biotopbestandes wurden am 29.10.2016 und 08.06.2017 Begehungen der Fläche des damals für den Bebauungsplan 8-73 vorgesehenen Geltungsbereichs durchgeführt. Dieser umfasste den gesamten Block zwischen Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer sowie das Kiehlufer zwischen Brockenstraße und der südöstlichen Grenze des Grundstücks Kiehlufer 97 im Bezirk Neukölln. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt. Eine weitere Begehung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a erfolgte am 27.02.2019. Die nachfolgende Beschreibung und Bewertung bezieht sich ausschließlich auf die ca. 1,485 ha umfassende Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a mit den darin vorkommenden Biotoptypen (Stauch, J: Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ im Bezirk Neukölln 30.06.2017; erneute Begehung und Biotoptypenkarte (mit redaktioneller Bearbeitung) 22.02.2019).

Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin. Die ökologischen Funktionsbeziehungen des Bestandes zur Umgebung des Plangebiets werden auf der Grundlage des Umweltatlas und des LaPro eingeschätzt.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen sind Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die jeweiligen Biotoptypen wurden in der Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs erfassten Biotoptypen werden zunächst in der folgenden Tabelle in der Reihenfolge der Code-Nummern der Biotoptypen dargestellt und nachfolgend beschrieben.

Tabelle: Biotoptypenbestand und Bewertung

| Biotop-code | Biotoptyp | Bewertung | Schutz-status |
|--------------------|--|-------------------------------------|----------------------|
| 02152 | Teiche und kleine Staugewässer, naturnah, beschattet | mittel | (§) |
| 03120 | vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen | mittel | - |
| 0324211 | Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, typische Ausprägung | mittel | - |
| 0324912 | sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, verarmte Ausprägung | gering | - |
| 0324922 | sonstige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), verarmte Ausprägung | gering | - |
| 051611 | artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume | mittel | - |
| 051622 | artenarmer Zier-/Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen | gering | |
| 0710221 | Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre) | mittel | |
| 07150 | Solitärbäume (Schutzstatus gemäß Baumschutzverordnung) | mittel - hoch, ohne Einzelbewertung | Baumschutz-VO |
| 07322 | mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung | mittel | |
| 101712 | Sportplatz, gering versiegelt (hier: Sandplatz) | gering | |
| 10270 | gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen) | gering | |
| 12310 | Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (hier: nur Gebäudeflächen) | sehr gering | |
| 12611 | Pflasterstraßen | sehr gering | |

| Biotop-code | Biotoptyp | Bewertung | Schutz-status |
|-------------|--|----------------------|---------------|
| 12612 | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken | sehr gering | |
| 12642 | Parkplätze, teilversiegelt (z. T. nicht mehr genutzt, mit Spontanvegetation) | sehr gering - gering | |
| 12750 | sonstige versiegelte Flächen | sehr gering | |
| 12920 | Fassadenbegrünung | mittel | |

02152 Teiche und kleine Staugewässer, naturnah, beschattet

Im Hof des Grundstücks Harzer Straße 39 ist in einer Senke ein ca. 20 m² großer Folienteich mit geringer Tiefe vorhanden, der im Winter abgedeckt wird. In der Vegetationsperiode wird der Teich mit einer Umwälzpumpe betrieben und mit Frischwasser versorgt. Die Ränder des Beckens und ein außerhalb des Beckens an der Böschung liegender Wasserzulauf sind gärtnerisch gestaltet und mit Natursteinen eingefasst. In ca. 1/3 der Teichfläche ist Wasser- und Ufervegetation mit einigen gewässertypischen Arten vorhanden, z. B. Seggen (*Carex spec.*), Schwimmblattpflanzen, vermutlich Teichrose (*Nuphar lutea*), Ross-Minze (*Mentha longifolia*) sowie einzelne Exemplare der Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*). Am Gewässerrand steht eine Hybrid-Pappel in einer Gruppe mit jungem Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), wodurch das Gewässer teilweise beschattet wird.

Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (Juni 2017) war das Kleingewässer mit Zierfischen (Goldfischen) besetzt. Eine Besiedlung durch Amphibien konnte zu keinem Zeitpunkt festgestellt werden und wurde auch bei der Befragung von Beschäftigten, die den Hof in der Pause nutzen, verneint.

Naturnahe Teiche und kleine Staugewässer sind in Berlin in bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotoptypen geschützt. Die gesetzliche Grundlage bilden § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 und §§ 29 - 32 NatSchG Bln. Gemäß § 30 BNatSchG gehören naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation zu den geschützten Biotopen. Nach § 28 NatSchG Bln gehören auch Röhrichtbestände zu den geschützten Biotopen, deren Schutz sich auf die Gewässer nach § 1 des BWG einschließlich ihrer Ufer erstreckt.

Schutz und Pflege des Röhrichtbestandes sind in §§ 29 – 32 BNatSchG detailliert geregelt. Als Röhricht im Sinne des § 29 NatSchG Bln gelten: Bestände von Schilf (*Phragmites australis*), beider Rohrkolbenarten (*Typha angustifolia* und *Typha latifolia*) und der Gemeinen Teichbinse (*Schoenoplectus lacustris*) sowie weitere krautige oder grasartige Pflanzen, wenn diese am Ufer mit den anderen genannten Arten eine Lebensgemeinschaft bilden. Ein den genannten Arten vorgelagerter oder allein vorkommender Schwimmblattpflanzengürtel ist ebenfalls Bestandteil des Schutzgegenstands. Schwimmblattpflanzen im Sinne des Gesetzes sind Teichrose (*Nuphar lutea*), Seerose (*Nymphaea alba*) und die Krebschere (*Stratiotes aloides*).

Bei den vorgefundenen gewässergebundenen Arten handelt es sich nach der Begutachtung über einen längeren Zeitraum hinweg um eine stabile Lebensgemeinschaft, so dass dieses Kleingewässer anhand der aktuellen Ausprägung den geschützten Biotopen zugeordnet wird. Der Biotopwert (Grundwert) wird jedoch wegen der geringen Flächengröße, des Besatzes mit Zierfischen und der relativ geringen Artenvielfalt nur mit mittel eingestuft. Der Risikowert für die Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps wird ebenfalls mittel und das Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen als gering bewertet.

03120 vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen

Im Plangebiet sind zwei kleine Kiesflächen vorhanden. Bei der einen handelt es sich um eine ca. 20 m² große Steinkies-Fläche, auf der kaum Vegetation vorhanden ist. Bei der anderen Fläche handelt es sich um einen nicht mehr benutzten Gebäudezugang (Fläche ca. 40 m²) mit Grobkiesdecke, auf der sich nach Aufgabe der Nutzung als Zugang eine lückige Spontanvegetation angesiedelt hat.

Die Erstbesiedlung von Rohbodenstandorten erfolgt durch unterschiedliche Pionierpflanzen; auf Kies ohne Grundwasserbeeinflussung sind dies extrem trockenheitsresistente und an Nährstoffarmut angepasste Arten. Es handelt sich um einen kurzlebigen Biotoptyp, der sich sukzessiv weiterentwickelt. Unter günstigen Bedingungen werden solche Flächen von spezialisierten Laufkäfern, Kurzflügelkäfer, Bodenwanzen, Heuschrecken und anderen Wirbellosen besiedelt. Die aktuelle Bedeutung der kleinen Flächen wird mit mittel bewertet.

0324211 Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, typische Ausprägung

Dieser Biotoptyp ist typisch für relativ stickstoffreiche Ruderalstandorte der Stadtbrachen, auf denen sich nach einer Pionierbesiedlung mehr oder weniger geschlossene Staudenbestände mit zwei- und mehrjährigen Arten einstellen. Bei länger anhaltender Brache kommt Gehölzaufwuchs hinzu, der sich bis hin zu geschlossenen Gehölzbeständen entwickeln kann. Der Biotoptyp findet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südosten des Grundstücks, wo er verzahnt ist mit brachliegenden, teilversiegelten Parkplatzflächen, einem Sandplatz sowie sonstigen ruderalen Staudenfluren und Gehölzbiotopen. Als kennzeichnende Pflanzenarten wurden erfasst: Bleiche Segge (*Carex pallescens*), Saat-Luzerne (*Medicago x varia*), Straußblütiger Ampfer (*Rumex thrysiflorus*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Weiße Lichtnelke (*Lilene latifolia* subsp. *alba*), Indische Scheinerdbeere (*Potentilla indica*). Die Artenliste ist nicht vollständig, sondern bildet hauptsächlich den jahreszeitlich erfassten Aspekt ab (Frühsommer). Es zeigt sich jedoch eine relativ große Artenvielfalt, die gewöhnlich ihre Entsprechung in einer artenreichen Wirbellosenfauna findet. Durch die Verzahnung mit versiegelten und teilversiegelten, teils überwachsenen aber auch sandigen Flächen und Gehölzbiotopen ist der Biotoptyp relativ trocken geprägt und strukturreich. Eine Wertminderung stellt der hohe Anteil der Kanadischen Goldrute dar. Die Flächen des Biotoptyps werden daher mit mittlerer Bedeutung für Pflanzen und Tiere bewertet.

0324912 / 0324922 Sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne (Gehölzdeckung <10% / mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), verarmte Ausprägung

Der Biotoptyp weist nur wenige ruderale Staudenarten auf. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist auf nährstoffreichem, überwiegend schattigem Standort entlang der Brockenstraße ein von Brennnesseln (*Urtica dioica*) dominierter Saum vorhanden; es handelt sich jedoch nicht um eine Brennnesselflur feuchter Standorte. Bei den übrigen

ruderalen Staudenfluren dominiert junger Aufwuchs des Götterbaums (*Ailanthus altissima*). Die Bedeutung dieser Flächen für Tiere und Pflanzen ist gering.

051611 / 051622 Artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume und artenarmer Zier-/ Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen

Eine ca. 140 m² große, artenreiche Rasenfläche befindet sich im Hof des Grundstücks, angrenzend an die oben beschriebene Steinkiesfläche. Die Rasenfläche ist eben und relativ trocken, aber Bewuchs und Zusammensetzung der Pflanzenarten entsprechen nicht der Ausprägung von Trockenrasengesellschaften. Der Bestand hat sich vermutlich aus einer kürzer zurückliegenden Ansaat entwickelt, so dass sich noch keine stabile Pflanzengesellschaft entwickelt hat, wobei die Pflegeintensität Einfluss auf die weitere Entwicklung hat. Im Frühsommeraspekt wurden erfasst: Saat-Luzerne (*Medicago x sativa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Malve (*Malva sylvestris*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Straußblütiger Ampfer (*Rumex thrysiflorus*), Mittlerer Klee (*Trifolium medium*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*) und einige Gräserarten. Die Artenliste ist hier ebenfalls nicht vollständig, sondern bildet den jahreszeitlichen Moment ab. Die relativ große Artenvielfalt, die gewöhnlich ihre Entsprechung in einer artenreichen Wirbellosenfauna findet, führt zu einer mittleren Bewertung.

Bei den übrigen Rasenflächen unterscheidet sich die Artenzusammensetzung teilweise kleinräumig je nach Standort (z. B. Exposition, Beschattung). Die hauptsächlich vorkommende Pflanzenarten sind neben Rasengräsern Löwenzahn (*Taraxacum*), Gewöhnliches Ferkerkraut (*Hypochaeris radicata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*); vereinzelt findet sich Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*); in der Nachbarschaft von Gehölzen kommen an einigen Stellen Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) oder Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) vor. Nahe der älteren Hybridpappel kommen zahlreiche Pappelkeimlinge oder Wurzelschößlinge empor, deren weitere Entwicklung durch Mahd der Rasenfläche zurückgedrängt wird. Diese Rasenflächen werden mit gering bewertet.

0710221 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre)

Zwischen den Stellplätzen im nordöstlichen Teil des Grundstücks haben sich ehemals gepflanzte Gehölzpflanzungen zu dichten Laubgebüschern entwickelt, die sowohl heimische als auch nicht heimische Arten aufweisen. Neben den gepflanzten Arten treten als Spontanbewuchs vor allem Götterbaum (*Ailanthus altissima*) als Aufwuchs sowie Ahorn (*Acer spec.*), stellenweise auch Brombeere / Kratzbeere (*Rubus spec.*) auf. Dem Alter und Entwicklungsstand entsprechend werden die Bestände mit mittel bewertet.

07150 Solitärbäume und Straßenbaumreihen

Der Baumbestand wurde auf der Grundlage des Vermessungsplans zeichnerisch übernommen. Angaben zu den Stammumfängen der Bäume der Privatgrundstücke liegen zum Zeitpunkt der Kartierung nicht vor. Bei den dargestellten Bäumen handelt es sich um ältere Bäume, die nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt sind. Gemäß Baumschutzverordnung sind Bäume mit einem Stammumfang von jeweils 80 cm geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Ersatzpflanzungen sind unabhängig von ihrem Stammumfang geschützt. Eine Einzelbewertung nach den Kriterien der BaumSchVO wurde zu diesem Zeitpunkt nicht durchgeführt, sondern sie wird erst im Einzelfall bei erforderlichen Baumfällungen erfolgen.

Bei einem Großteil der Bäume auf dem Grundstück handelt es sich um Säulenpappeln und andere Hybridpappeln (*Populus*). Weitere vorkommende Arten bzw. Gattungen sind Ahorn (*Acer*), Eiche (*Quercus*), Robinie (*Robinia pseudacacia*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*). Aufgrund des Alters und Zustandes sind die meisten Bäume mittel bis hoch zu bewerten. Eine besonders prägende ältere Pappel (Schwarzpappel oder Hybrid) befindet sich im Hof des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes.

Im Plangebiet befinden sich ferner Straßenbäume entlang der Harzer Straße und der Brockenstraße. Bei den Bäumen handelt es sich gemäß Baumkataster des Landes Berlin überwiegend um Linden-Arten und Sorten, meist mit Stammumfängen ca. zwischen 150 und 200 cm, aber auch Nachpflanzungen.

07322 mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung

Die Fläche zwischen älteren Bäumen ist durch Aufwuchs von Götterbaum (*Ailanthus altissima*) geprägt. In der Krautschicht findet sich hauptsächlich Brennnessel (*Urtica dioica*). Obwohl sich der Bestand auf wenige, überwiegend nicht heimische Arten beschränkt, ist der Bestand aufgrund der Mehrschichtigkeit und des unterschiedlichen Alters der Gehölze relativ strukturreich und wird mit mittel bewertet.

101712 Sportplatz, gering versiegelt

Im östlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Sandplatz (Beach-Volleyballplatz), der zumindest gelegentlich genutzt wird. Die bespielte Fläche ist frei von Vegetation, jedoch an den Rändern mit Sandeintrag entwickelt sich Ruderalvegetation. Der Fläche wird daher eine geringe Bedeutung eingeräumt.

10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen)

Eine kleine, gärtnerisch gestaltete Freifläche war vor einem eingeschossigen Gebäude vorhanden, das mittlerweile leer steht. Die Entwicklung hängt von der weiteren Pflege der Fläche ab, aktuell ist die angelegte Fläche von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)

Unter dem Biotoptyp wurden ebenfalls nur die Gebäudeflächen mit sehr geringem Biotopwert dargestellt. Es handelt sich hier zum einen um den denkmalgeschützten Gebäudebestand der ehemaligen Geyer-Werke, an die sich im Osten nicht geschützter Baubestand anschließt. Innerhalb der Gebäude werden teilweise Sanierungsarbeiten durchgeführt. Ganz leerstehender oder verfallender Gebäudebestand befindet sich nicht darunter.

Die Gebäude entlang des Kielufers werden ebenfalls gewerblich genutzt. Lediglich in den Gärten an der Brockenstraße sind einige sehr kleine Nebengebäude vorhanden, die ggf. noch aus der ehemals kleingärtnerischen Nutzung verblieben sind. Diese sind als Gebäudeflächen zeichnerisch dargestellt, aber nicht gesondert als Biotoptyp gekennzeichnet. Die gesamten Gebäudeflächen haben sehr geringe Bedeutung für den Biotopbestand.

12611 / 12612 Pflasterstraßen und Straßen mit Asphalt- oder Betondecken

In den Straßenflächen sind auch die Gehwege enthalten. Die Gehwege sind meist mit Pflaster oder Gehwegplatten befestigt, so dass sich dort auch etwas Fugenvegetation ansiedeln konnte. Der Biotopwert ist dennoch sehr gering, wobei der Straßenbaumbestand gesondert dargestellt und zu bewerten ist.

12642 Parkplätze, teilversiegelt

Die Stellplatzflächen des Privatgrundstücks sind teilversiegelt. Aufgrund geringer Nutzung konnte sich in den Fugen Spontanvegetation ansiedeln, die mit den angrenzenden Grünflächen verzahnt ist. Den Flächen wird deshalb ein geringer Biotopwert beigemessen.

12750 Sonstige versiegelte Flächen

Als sonstige versiegelte Flächen wurden alle weiteren, meist mit Asphalt oder Beton befestigten Freiflächen innerhalb des Privatgrundstücks bezeichnet, die als Zufahren, Rangierflächen oder ähnliches genutzt werden und weitgehend ohne Vegetationsbedeckung sind. Ihr Biotopwert ist sehr gering.

12920 Fassadenbegrünung

Die südliche Seite eines eingeschossigen, mittlerweile leerstehenden Gebäudes des Gewerbehofs ist dicht mit älterem Efeu (*Hedera helix*) bewachsen. Der Biotopwert ist mittel. Weiterer Efeubewuchs findet sich an der Rückseite des Gebäudes der ehemaligen Geyerwerke im Übergang zu dem eingeschossigen Gebäude, der jedoch weniger ausgeprägt ist und nicht in der Karte dargestellt ist.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der dargestellte Baumbestand ist nach den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung geschützt (s. Biotoptyp 07150 Solitärbäume).

Ferner ist das oben dargestellte Kleingewässer (Biotopcode 02152) anhand der aktuellen Ausprägung mit gewässertypischer Pflanzenartenzusammensetzung den geschützten Biotopen gemäß 30 § BNatSchG bzw. § 26a § NatSchG Bln zuzuordnen.

Tiere / Besonders geschützte Arten

Amphibien/Reptilien

Der vorhandene Zierteich scheidet anhand der Begutachtung im Rahmen mehrerer Begehungen und Befragungen als Laichgewässer von Amphibien aus. Eine Nutzung angrenzender Flächen als Sommer- oder Winterlebensräume von Amphibien ist somit auch nicht gegeben.

Die trocken geprägten Sand- und Ruderalflächen im östlichen Teil des Grundstücks wurden von Ende April bis Anfang Juni 2018 in mehreren Begehungen auf Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Zur Kontrolle möglicher Zuwanderungswege wurde auch der Randstreifen am Nordost-Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals in die Untersuchungen einbezogen. Eidechsen konnten dabei nicht festgestellt werden.

Europäische Vogelarten

Zur Ermittlung der Nist- und Lebensstätten wurden die Gebäude und der Efeubewuchs am Gebäude durch drei Begehungen im Februar 2018 gutachterlich untersucht (Saling, S.: Artenschutz-Gutachten, Baumaßnahme Harzer Str. 39 in 12059 Berlin, 21.02.2018). Dabei wurden folgende Vogelarten beobachtet: Amsel, Blaumeise, Elster, Eichelhäher, Haussperling und Kohlmeise. In dem Efeubewuchs befanden sich zwei Amselnester und drei Nester des Haussperlings. An den Gebäuden entlang der Harzer Straße wurden keine Niststätten festgestellt; jedoch wurde in der straßenseitigen Fassade der Geyerwerke der Einflug von Haussperlingen gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 26.03.2018 beobachtet.

Alle genannten Vogelarten gehören zu den europaweit und gemäß § BNatSchG § 7 besonders geschützten Vogelarten. Die geltenden Vorschriften zu den Zugriffsverboten - wie zum Beispiel Tötungsverbote, Entnahmeverbote, Verletzungsverbote - für besonders geschützte Arten sind in § 44 BNatSchG festgelegt.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten

Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 26.09.2016 mit Vorkommen von Fledermäusen (streng geschützt nach FFH-Anhang IV) sowie Igel und Fuchs (beide national besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 BNatSchG) zu rechnen.

Bei der Begehung im Februar 2019 im Rahmen des Umweltberichts wurde ferner ein Eichhörnchen (Europäisches Eichhörnchen - *Sciurus vulgaris*) beobachtet und dessen

Kobel festgestellt (ebenfalls nach Bundesartenschutzverordnung bzw. BNatSchG besonders geschützt).

Im Juni 2018 wurde noch eine Untersuchung der Freiflächen auf das Vorkommen von Zauneidechsen durchgeführt (Salinger, S.: Bauvorhaben Harzer Straße 39 in 12059 Berlin-Neukölln, Artenschutzgutachten vom 06.06.2018).

Weitere besonders oder streng geschützte Arten können anhand der Lage des Geltungsbereichs und der vorhandenen Biotopstrukturen weitgehend sicher ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtliche Betroffenheit der im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Arten wurde 2020 in einem weiteren Fachgutachten geprüft (Ingenieurbüro Kramer & Partner: Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln, 15.06.2020).

Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten zu verstehen. Mit der „Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt“ gemäß Beschluss des Senats vom 13. März 2012 soll die Grundlage für eine zielgerichtete Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt in Berlin geschaffen werden.

Zur biologischen Vielfalt Berlins tragen alle Lebensräume und die dort lebenden Tiere und Pflanzen bei. Die „Berliner Strategie ...“ zielt damit auch auf die anthropogen geprägten Kulturlandschaften und die spezifisch urbanen Lebensräume. Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird auf der Grundlage der Biotopstrukturen und der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen innerhalb einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) als mittel bewertet.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann auf der Basis des geltenden Planrechts in den Biotopbestand eingegriffen werden. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Änderungen der Funktionen für Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 ha das gewerblich genutzte Grundstück Harzer Straße 39 und die angrenzenden Straßenflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße jeweils bis zur Straßenmitte. Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks der ehemalige Geyer-Werke, die derzeit durch moderne Büronutzungen genutzt werden. Zusätzlich fanden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs noch diverse eingeschossige Garagenbauten und kleinere Gewerbehallen, die nicht unter Denkmalschutz standen und zwischenzeitlich weitgehend abgerissen wurden.

Mit der bereits im Parallelverfahren durchgeführten Änderung 07/17 „Harzer Str. / Elsenstr.“ erfolgt fortan die Darstellung als gemischte Baufläche M2 für den vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zwischen Harzer Straße Elenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkarte ergibt die Flächenermittlung eine Überbauung und Versiegelung von ca. 8.445 m² im derzeitigen Bestand auf den Flächen des zu überplanenden Bereichs (ohne Straßenflächen). An Vegetationsflächen sind aktuell ca. 4.055 m² vorhanden.

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a kein verbindlicher Bauleitplan vor. Geltendes Planungsrecht ist deshalb der Baunutzungsplan, der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt. Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (ca. 12.500 m²) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8. Ferner kann auf der Grundlage des bestehenden Planrechts eine Nutzung der nicht bebaubaren Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten ohne Anrechnung der Grundfläche zugelassen werden.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann auf der Basis des geltenden Planrechts bis zu 100 % der Fläche versiegelt werden. Da jedoch die bereits zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Änderungen der Fläche auszugehen, so dass eine gut erschlossene Fläche in der Innenstadt trotz dringenden Flächenbedarfs weiterhin untergenutzt bleibt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Bodenart, Bodengesellschaften

Bei den Böden des Plangebiets handelt es sich um Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt mit langjähriger Industrie- und Gewerbenutzung sowie Straßenflächen. Die in dem Bereich vorhandenen Bodengesellschaften (Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina) sind überwiegend versiegelt (FIS-Broker Kartenanzeige „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“ (Umweltatlas), Zugriff am 18.02.2019).

Bewertung

Nach den Kriterien des Umweltatlas Berlin sind die Bodenfunktionen auf dem Baugrundstück wie folgt zu bewerten:

- Lebensraumfunktion des Bodens für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften gering,
- Ertragsfunktion für Kulturpflanzen gering,
- Puffer- und Filterfunktion gering,
- Regelungsfunktion für das Wasser gering und auch die
- Archivfunktion für die Naturgeschichte gering.

Insgesamt hat der Boden hier also eine geringe Schutzwürdigkeit und es gelten die allgemeinen bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkarte ergibt die Flächenermittlung eine ca. 8.445 m² überbaute und versiegelte Flächen und ca. 4.055 m² unversiegelte Freiflächen im derzeitigen Gewerbegebiet, d. h. es besteht ein Versiegelungsgrad von ca. 67,6 % in dem zu überplanenden Bereich (ohne Straßenflächen).

Vorbelastung durch Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts (Um Nat III 1) vom 06.10.2016 ist das Grundstück Harzer Straße 39, auf dem neben anderen gewerblichen Nutzungen über mehrere Jahrzehnte ein Filmkopierwerk ansässig war, als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. In der Stellungnahme wird ein Gutachten zu Boden- und Grundwasserverhältnissen benannt, in dem beschrieben ist, dass im zweiten Weltkrieg die Gebäude an der Harzer Straße zerbombt wurden und teilweise ausbrannten. Bis ca. 1990 sollen in einem der Kellerräume Fixierbäder angemixt worden sein. Die Lagerung von gefährlichen Stoffen soll in Tongefäßen erfolgt sein. Es muss davon ausgegangen werden, dass Chemikalien über den Kellerfußboden in den Untergrund eingetragen wurden und zu Verunreinigungen geführt haben. Durch eine erneute Stellungnahme vom 26.03.2018 (Um Nat II 3) wurde der aktuelle Sachstand mitgeteilt. Demnach wurden bei Erkundungsarbeiten (im Auftrag der Cinema Immobilienverwaltungs GmbH) im Jahr 2014 durch Rammkernsondierungen und Baggerschürfe bis zu 4 m mächtige Auffüllungen mit unterschiedlichem Abfallinventar (Ziegel, Keramik, Kabel, Metall, Kunststoff, Filmrollen, Schlacke) erkundet. Vom Gutachter wurde die Auffüllung als Trümmerschutt beurteilt.

Die Untersuchung der entnommenen Bodenproben erfolgte hinsichtlich der Feststellung möglicher Entsorgungskosten im Falle von Bauvorhaben mit Bodenaushub. Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte nach der LAGA und wurde nach Z 1.2 bis Z 2 bzw. einmal nach Z 3 eingestuft.

Der Altlastenverdacht wurde somit bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass eine nahezu flächendeckende ca. 4 m mächtige Auffüllungsschicht von unterschiedlicher Zusammensetzung vorliegt. Nach den vorgefundenen Abfallzusammensetzungen könnte es sich vereinzelt auch um Abfallgruben im Bereich der Freiflächen handeln.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet zulässig. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Inanspruchnahmen des nicht überbauten Bodens auszugehen.

Eine unmittelbare Gefährdung durch die vorhandenen Altlasten wurde nicht festgestellt, so dass bei Nichtdurchführung der Planung auch nicht mit einer Sanierung des belasteten Bodens zu rechnen ist.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone (FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserschutzgebiete 2009“ (Umweltatlas)).

Überschwemmungs-/ Risikogebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Überprüfung der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos und der Risikogebiete in Berlin Zweiter Zyklus, Lageplan potenzieller signifikanter Ereignisse 13.07.2018).

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 100 m zur Uferlinie des Neuköllner Schifffahrtskanal, einem Gewässer 1. Ordnung mit der Gewässernummer 582962. Der ca. 9,5 km lange Kanal verbindet den Landwehrkanal mit dem Teltowkanal bzw. über den Hafen Britz Ost / Britzer Verbindungskanal mit der Spree.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme eines kleinen angelegten Zierteichs keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das Kleingewässer ist in der Gewässerkarte des Umweltatlas nicht dargestellt.

Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss liegt im Plangebiet im langjährigen Mittel bei 200 - 250 mm/a und damit im mittleren Bereich (FIS-Broker Kartenanzeige „Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2012“ (Umweltatlas)).

Grundwasser

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt gemäß Umweltatlas im Plangebiet 32,9 m NHN (FIS-Broker Kartenanzeige „zu erwartender höchster Grundwasserstand“ (Umweltatlas)), was im östlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs einem Flurabstand von ca. 3 - 4 m entspricht. Im mittleren Teil des Grundstücks ist eine

Senke vorhanden, in der sich der Flurabstand auf 0,5 - 1m verringert (FIS-Broker Kartenanzeige „Flurabstand des Grundwassers 2009“ (Umweltatlas)).

Die Grundwasserneubildung liegt mit einem langjährigen Mittelwert von 150 - 200 mm/a im mittleren Bereich (FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwasserneubildung 2012“ (Umweltatlas)).

Belastung des Grundwassers durch Altlasten

Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts (Um Nat III 1) vom 06.10.2016 ist das Grundstück Harzer Straße 39 als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet (s. auch Kapitel II 2.1.3). Zur Überwachung wurde von 1999 bis 2003 ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Es wurden schwankende Grundwasserbelastungen an Ammonium und Cyaniden gemessen. Ein Sanierungsbedarf wurde zu diesem Zeitpunkt nicht festgestellt. Die beiden bis 2003 genutzten Beobachtungspegel sollten vorsorglich im Keller VII bestehen bleiben und gesichert werden. Auf diese vermutlich lokale Grundwasserunreinigung wurde mit Stellungnahme vom 26.03.2018 (UmNat II 3) noch einmal hingewiesen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserbelastung durch den Umgang mit Chemikalien zur Filmentwicklung im Keller von Gebäude VII, rechts der Durchfahrt von der Harzer Straße zum Hof der Geyer-Werke erfolgte. Zur Vermeidung von Gefährdungen und weiterer Grundwasserbelastungen sind nach weiteren Beprobungen der Altpegel ggf. weitere Maßnahmen vorzusehen (s. Kap. II 2.2.5 und II. 2.4.1).

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planungsrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet zulässig, die ohne Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung zu einer Verringerung der Versickerung von Niederschlägen und zu einer Erhöhung des Abflusses führen kann. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.1.6 Schutzgutkomplex Klima / Luft

Klimasituation

Das Plangebiet befindet sich in einer stadtklimatischen Zone (FIS-Broker Kartenanzeige „Stadtklimatische Zonen“ (Umweltatlas)) mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die Klimaanalysekarte (FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte“ (Umweltatlas)) bildet den planungsrelevanten Ist-Zustand der Klimasituation in Berlin ab. Dargestellt werden Ausmaß der städtischen Überwärmung, Ausgleichsleistungen kaltluftproduzierender Flächen und räumliche Beziehungen zwischen Ausgleichs- und Wirkungsräumen. Entsprechend dieser Darstellung gehört das Plangebiet mit Ausnahme der Brockenstraße zu den Siedlungsräumen mit „schwachem Wärmeinseleffekt“ im Siedlungs- und Straßenbereich. Die Brockenstraße gehört zu den Straßenbereichen mit „geringem „Wärmeinseleffekt“. Der östliche Teil des Grundstücks und die Brockenstraße sind dabei als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen gekennzeichnet (beeinflusst von den benachbarten Kleingartenanlagen). Luffleitbahnen sind nicht vorhanden.

Nach den Planungshinweisen Stadtklima gehört der Siedlungsblock zwischen Kiehlufer, Elsenstraße, Harzer Straße und Brockenstraße zu den ungünstigen Siedlungsräumen bezüglich der thermischen Situation (FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte“ (Umweltatlas)).

Luftbelastung

Gemäß Kartenanzeige „Kernindikator Luftbelastung“ (FIS-Broker Kartenanzeige „Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung“ (Umweltatlas)) ist die Luft des Plangebiets insgesamt mittel belastet. Als Indikatoren gelten die berechneten Jahresmittelwerte $PM_{2,5}$ und NO_2 des Jahres 2009. Harzer Straße und Brockenstraße gelten mit PM_{10} und NO_2 als gering belastete Straßen.

Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone Berlin, in der nur gekennzeichnete-schadstoffarme Fahrzeuge fahren dürfen.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planungsrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet zulässig, die ohne Maßnahmen zur

Vermeidung oder Minderung zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation führen kann. Da aber die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von zusätzlichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima im Plangebiet auszugehen.

2.1.7 Wirkungsgefüge

Die vorhandenen Flächennutzungen stehen in einem Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, dessen Komponenten im Plangebiet aufgrund der Lage in der Innenstadt und der vorhandenen Bebauung und Versiegelung eingeschränkt sind. Damit in Verbindung steht insbesondere die stadtklimatische Situation, die sich besonders im Zuge des Klimawandels auch belastend auf das Wohlbefinden der Bewohner auswirken kann.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Funktionen innerhalb des Wirkungsgefüges, die sich bei Nichtdurchführung der Planung verstärkt auf einzelne Schutzgüter oder die Funktionsbeziehungen zwischen ihnen auswirken können (z. B. Erlöschen von Tierpopulationen), sind anhand der Bestandssituation nicht zu erkennen.

2.1.8 Schutzgut Landschaft / Landschafts- und Ortsbild

Das Schutzgut Landschaft ist anhand seiner Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild, aber auch hinsichtlich seiner Funktion für die Erholung zu beurteilen. Kriterien für die Beurteilung des Landschafts- und Stadtbildes sind der Anteil landschaftstypischer und / oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie störender Elemente. Im städtischen Raum ist eher der Anteil quartierstypischer Bauungs- und Freiraumstrukturen und der störenden Elemente zu beurteilen.

Städtebaulich dominieren im Geltungsbereich die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks (im westlichen Teil des Geltungsbereichs / Grundstück Harzer Straße 39). Es handelt sich somit bei dem Plangebiet um einen städtischen Bereich, der hauptsächlich durch die Bebauung geprägt ist. Der Gesamteindruck des Baugrundstücks ist zweigeteilt. Während sich im westlichen Teil durch die denkmalgeschützte Bebauung eine gärtnerisch anspruchsvoll gestaltete Hofsituation abbildet, wirkt der östliche Teil mit

Parkplatznutzung, extensiver Pflege und einem wohl sporadisch als Pausenplatz genutzten Sandplatz auf ebener Fläche eher wenig strukturiert. In den Straßenabschnitten des Geltungsbereichs ist regelmäßiger Baumbestand vorhanden.

Zu den prägenden Elementen der Freiräume im Geltungsbereich gehört vor allem der Baumbestand. Eine besonders prägende ältere Pappel befindet sich im Hof des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes. Ältere Säulen- und andere Hybridpappeln befinden sich an der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze. Im Hof des westlichen Gebäudekomplexes liegt ferner eine gepflegte Grünanlage mit einem Zierteich. Dieser Teil dieser Freiflächen weist auch Unterschiede im Höhengniveau auf.

Die Qualität des Stadtbildes wird hier nach den Kriterien des Berliner Leitfadens zur Eingriffsregelung für die beiden Teilräume des Baugrundstücks getrennt vorgenommen:

Der westliche Teil ist im mittleren Bereich einzustufen, d. h. der Anteil der quartierstypischen Freiraumstrukturen/Grünflächen im gesamten Geltungsbereich liegt über 25 bis 50 Prozent, und bei wenig störenden Elementen ist die quartierstypische Charakteristik in einem ehemals bedeutenden Gewerbehof noch erkennbar.

Im östlichen Teil des Baugrundstücks löst sich die quartierstypische Freiraumstruktur auf und ist nur noch in bestimmten Strukturen und Bereichen erkennbar. Die Qualität des Stadtbildes ist somit gering.

Die Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes sind ferner für die Erholung zu bewerten. Da es sich jedoch hier um eine Gewerbefläche handelt, sind die Freiflächen grundsätzlich nicht öffentlich nutzbar, sondern gehören zum Arbeitsumfeld der Betriebsangehörigen. Eine Bewertung hinsichtlich der landschafts- und freiraumbezogenen Erholung entfällt deshalb.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aufgrund des geltenden Planungsrechts prinzipiell ein kompletter Verlust der Grünflächen möglich, wobei im Einzelfall bei einer Bebauung nur die gesetzlich geschützten Elemente (Baumschutz, Biotopschutz) zu berücksichtigen wären. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden

kann, ist kurz- bis mittelfristig nicht von einer wesentlichen Änderung des Stadtbildes an dem Standort auszugehen.

2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten werden nicht berührt.

Bei nicht vermeidbaren Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung anzuwenden.

Im Geltungsbereich ist ein künstliches Kleingewässer vorhanden, das aufgrund seiner Ausprägung zu den geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG gehört (s. II 2.1.2).

2.1.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 befindet sich das aus mehreren Baukörpern bestehende Baudenkmal „Filmkopieranstalt Geyer-Werke AG“ (Objektnummer 09090474).

Der vom Architekten Otto Rudolf Salvisberg entworfene drei- bis viergeschossige Gebäudekomplex an der Harzer Straße mit Backstein-Klinker-Fassade und Stilelementen der Neuen Sachlichkeit wurde 1927–1928 errichtet. Zum denkmalgeschützten Gebäudebestand gehört auch ein zweigeschossiges Gebäude im Hof.

Das Gebäudeensemble ist Zeugnis der Berliner Filmgeschichte, die 1911 mit der von Karl August Geyer in Berlin-Lankwitz gegründeten Kino-Kopier-Gesellschaft m.b.H. begonnen hat und mit der Geyer den Grundstein für das Entstehen eines neuen Dienstleistungszweigs in der Filmindustrie legte. Das Unternehmen wurde 1926 in Geyer-Werke AG umbenannt, mit Sitz im Stadtteil Berlin-Neukölln (<https://filmlexikon.uni-kiel.de/index.php?action=lexikon&tag=det&id=9192> Lexikon der Filmbe-griffe).

2.1.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung wird hier noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Eine Beibehaltung der bisherigen bzw. zurückliegenden Nutzung als Filmkopierwerk ist aufgrund anderer Produktionsbedingungen und Fertigungsmethoden nicht mehr möglich. Auch andere gewerbliche Nachnutzungen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauungen, Gemeinbedarfsflächen (Schule) und Kleingartenanlagen sowie wegen der begrenzten Größe des Areals nur in geringem Umfang und mit diversen Auflagen möglich. Wohnnutzung ist auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts trotz des dringenden Bedarfs nicht möglich. Eine gewerbliche Nachnutzung für das Grundstück und den denkmalgeschützten Gebäudebestand ist daher nur in eingeschränktem Umfang zu realisieren, so dass die Unternutzung des innerstädtischen, gut erschlossenen Areals bestehen bleibt.

Rein planungsrechtlich können aufgrund des geltenden Bebauungsplans (XIV-A) die aktuell nicht bebauten Flächen versiegelt werden. Damit wären im Vergleich zum aktuellen Bestand Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierlebensräumen verbunden. Da jedoch die zulässige Nutzung nicht adäquat umgesetzt werden kann, ist bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht von wesentlichen Änderungen der Funktionen der biotischen und abiotischen Funktionen des Naturhaushalts zu rechnen. Die gesetzlich geschützten Elemente (Baumschutz, Biotopschutz) wären auch im Fall von Einzelgenehmigungen zu beachten.

Eine unmittelbare Gefährdung des Menschen durch nachgewiesene Altlasten wurde nicht festgestellt, so dass bei Nichtdurchführung der Planung auch nicht mit einer Sanierung des belasteten Bodens zu rechnen ist.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen für jedes Schutzgut und Ziel nach den Punkten 2.b) aa) bis hh) der Anlage 1 zum BauGB beschrieben, soweit sie relevant sind.

2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Verkehrs- und gewerbebedingte Lärmbelastungen

Die vorhandenen und bei Realisierung der Planung zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9 und I 3.9.10). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuschentwicklungen durch den benachbarten Sportplatz gemäß der 18. BImSchV

sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht und bewertet. Da das urbane Gebiet nicht Bestandteil der bisherigen Fassung der DIN 18005-1 ist, werden für die Beurteilung des Verkehrslärms Orientierungswerte zugrunde gelegt, die einer gemischten Nutzung entsprechen. So wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes eine höhere Geräuschkulisse in Kauf nehmen, um in einem attraktiven Gebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen zu können. Nachts sollen jedoch die Ansprüche bezüglich der Lärmbelastung wie im Mischgebiet gelten. So wird am Tage der Wert der TA-Lärm von 63 dB(A) zugrunde gelegt und für die Nacht der Orientierungswert eines Mischgebietes MI mit maximal 50 dB(A).

Von der nördlich angrenzenden Sportfläche gehen für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen aus. Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zeigen jedoch, dass aufgrund der hohen Frequentierung der Harzer Straße durch den Kfz-Verkehr an den bestehenden Gebäuden sowie an den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen Beurteilungspegel erreicht, die für den Planfall am Tage Werte von bis zu 63,2 dB(A) und in der Nacht Werte bis zu 57,8 dB(A) erreichen. Damit liegen die Beurteilungspegel entsprechend 0,2 dB(A) bzw. 7,8 dB(A) über den für Urbane Gebiete zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Auch entlang der Brockenstraße kommt es mit 54,0 dB(A) an den zur Straße ausgerichteten Fassaden zu nächtlichen Überschreitungen des SOW von 4,0 dB(A). Am Tage werden die SOW entlang der Brockenstraße jedoch eingehalten.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzungen erzeugen mit den derzeit festgestellten und genehmigten Nutzungsszenarien an Teilen der geplanten Baugrenzen der Urbanen Gebiete ebenfalls Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nacht. Am Tage werden die definierten Grenzwerte der TA-Lärm von 63 dB(A) eingehalten. Dagegen weisen die nächtlichen Beurteilungspegel und vor allem die nächtlichen zulässigen Spitzenpegel an Teilen der festgesetzten Baugrenzen Überschreitungen der Grenzwerte vom 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 3,6 dB für den Beurteilungspegel und bis zu 6,6 dB(A) für den Spitzenpegel auf. Für diese Fassadenabschnitte sowie die vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenbereiche entsprechende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen sind.

Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Harzer Straße abzumildern, sollen gemäß Festsetzung Aufenthaltsräume von Wohnungen in den betreffenden Bereichen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßen- und damit lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (sog. „Grundrissbindung“). Dies wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse aus, da in den Wohnungen ruhige Bereiche gesichert werden, die zudem eine natürliche Lüftung durch ein Öffnen der Fenster ermöglicht. Somit erfolgt eine Bindung der Ausrichtung von Grundrissen in den geplanten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2.

Weil es jedoch gerade in Eckbereichen von Gebäuden mit zwei belasteten Fassaden unter Umständen schwierig sein kann, eine Grundrissbindung zu verwirklichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung formuliert. Diese lässt ein Abweichen von der Regelung zu, wenn sichergestellt wird, dass über alternative Maßnahmen der erforderliche Innenpegel für die Wohn- und Schlafräume erreicht wird. Da Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch im Bereich der Blocköffnung an der Harzer Straße bis in einer Tiefe von ca. 14 m wirken, wird die Ausnahmeregelung mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in diesem Bereich des Plangebietes Anwendung finden. Auf eine explizite Festsetzung zur Grundrissbindung entlang der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes wird jedoch verzichtet, da diese Gebäudeteile gemäß Festsetzung nicht für eine Wohnnutzung zugelassen werden.

Im Bereich der Brockenstraße liegen ebenfalls Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude an, die im Regelfall eine ergänzende Festsetzung zur Grundrissbindung erfordern würden. Im Gegensatz zu den Beurteilungspegeln entlang der Harzer Straße sind die Emissionen in der Brockenstraße mit Überschreitungen des zu Vergleichszwecken herangezogenen nächtlichen Immissionsrichtwertes eines Mischgebietes von 50 dB(A) aber deutlich geringer, so dass für diese Fassade auf eine Grundrissbindung verzichtet werden soll. So werden im Eckbereich in der Nacht zwar bis zu 54,0 dB(A) und somit eine Überschreitung um ca. 4,0 dB(A) ermittelt, da sich dieser Immissionsort jedoch im Bereich der Blockecke befindet, ist hier eine Grundrissbindung konstruktiv nicht anwendbar. Im weiteren Verlauf der Brockenstraße werden 3 weitere Immissionsorte untersucht, die noch nächtliche Überschreitungen des SOW zwischen 0,4 dB(A) bis 1,5 dB(A) ergeben, so dass für diese Bereiche eine alternative Vorgehensweise gewählt wird. Für diesen Teil des Plangebietes entlang der Brockenstraße sind

überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, die auf dem Wohnungsmarkt am stärksten nachgefragt sind. Darüber hinaus liegen den geplanten Festsetzungen der Baugrenzen Gebäudetiefen von ca. 16 m zugrunde, so dass sich kleinere Wohnungen lediglich im Bereich der Blockinnenseiten realisieren lassen und die verbleibenden Wohneinheiten durch einen sehr hohen und unwirtschaftlichen Anteil an Erschließungsflächen gekennzeichnet wären. Dadurch müssten die Wohnungen auch größer gebaut werden als sie derzeit am Markt nachgefragt werden. Aufgrund der nur geringen Überschreitung der zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte soll daher lediglich durch technische und bauliche Vorkehrungen gesichert werden, dass ein Innenpegel von 30 dB(A) in den Aufenthaltsräumen bei teilgeöffnetem Fenster erreicht wird. Dies ermöglicht die Realisierung einer hohen Anzahl von kleinen Wohneinheiten unter Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung können aufgrund der Lage an der intensiver frequentierten Harzer Straße die für das Urbane Gebiet angenommenen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nicht eingehalten werden. Grund hierfür ist vor allem der Lärm, welcher durch den Kfz- und Lkw-Verkehr hervorgerufen wird. Dennoch soll die innerstädtisch liegende, in Teilen brachgefallene ehemalige Gewerbefläche - vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung - trotz der angrenzenden Lärmquellen wieder einer an der Umgebung orientierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandenen Lärmquellen (v. a. die Harzer Straße) heranrücken. Dies ist jedoch mit Blick auf eine verkehrsvermeidende gesamtstädtische Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Die prognostizierten Überschreitungen der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Verkehrslärm der Harzer Straße und in Teilen der Brockenstraße sollen durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden bewältigt werden.

Wenn die angenommenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z.B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel L_r ca. ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten

bzw. 63 dB(A) tag in Büroräumen erreicht, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies kann entlang der Harzer Straße vor den Fassaden der geplanten Gebäude im MU 1 gemäß Gutachten mit einem Tages-Beurteilungspegel von über 63 dB(A) der Fall sein.

Im MU 2 sind Wohnnutzungen zulässig, so dass entlang der Fassaden der Harzer Straße und der Brockenstraße die Auslösekriterien von ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts zur Umsetzung einer Fassadenschalldämmung zugrunde zu legen sind. Diese Werte liegen vollständig entlang der Harzer Straße sowie bis in einer Tiefe von 15 m in die Brockenstraße hinein an. Auch entlang der Blocköffnung an der Harzer Straße werden bis in einer Tiefe von 4,0 m noch die Auslösebedingungen für eine Fassadenschalldämmung festgestellt, so dass auch hier entsprechende Mehraufwendungen für den baulichen Schallschutz einzukalkulieren sind. Explizite Festsetzung zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden sind jedoch nicht erforderlich, da die Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2_2018-01 gewährleistet ist.

Die nächtliche Nutzung der gewerblichen Flächen südlich des Geltungsbereichs führt zu Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte (IRW) sowie der Maximalpegel für einzelne Fassadenteile der geplanten Urbanen Gebiete. Für die untersuchten Immissionspunkte entlang der südlichen und westlichen Gebäudefassaden werden nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 48,6 dB(A) an den geplanten Gebäuden mit Wohnnutzungen sowie bis zu 50,2 dB(A) an einem ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude festgestellt, so dass der zulässige IRW der TA-Lärm von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5,2 dB(A) überschritten wird. Die IRW für Maximalpegel (65 dB(A)) werden durch kurzfristige Geräuschspitzen nachts ebenfalls überschritten und reichen bis zu 71,6 dB(A) an wohngenutzten und bis zu 75,1 dB(A) an gewerblich genutzten Gebäuden. Da die neuen auch wohngenutzten Gebäude als eine an die bestehende gewerbliche Nutzung heranrückende schutzwürdige Bebauung zu betrachten sind, wird für das Urbane Gebiet MU 2 eine ergänzende Festsetzung zum Schallschutz vor Gewerbelärm aufgenommen. Zwar treten auch Überschreitungen an den gewerblich genutzten Gebäuden im MU 1 auf, da diese Gebäude jedoch bereits im Bestand

genutzt werden und eine nächtliche Nutzung hier nicht stattfindet, soll auf eine entsprechende Regelung im MU 1 verzichtet werden.

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z. B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundrissbindung). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher festgesetzt, dass in den betroffenen Teilen des Urbanen Gebiets vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geschlossener Laubengang zu errichten ist, sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm, welcher 0,5 m vor den teilgeöffneten Fenstern verortet wird, innerhalb des geschlossenen Laubengangs gelegen ist und durch dessen schallabschirmende Wirkung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten, so dass eine auf die Tageszeit beschränkte Nutzung bei entsprechender vertraglicher Sicherung der Nutzungszeiten nicht zu einem Konflikt führen würde und daher ohne eine Schallschutzmaßnahme zulässig wäre. Es sind zudem auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig, zum Beispiel die Errichtung eines Mauervorsprungs an bestimmten Abschnitten der Fassaden oder die Anwendung des „Schöneberger Modells“ (näheres dazu siehe Kap III 3.4.1).

Bedingt durch den Verzicht von Lärmschutzwänden oder -wällen kommt es auch zu verlärmten Freibereichen der Urbanen Gebiete. Diese sind in ihrer jeweiligen Ausdehnung jedoch räumlich begrenzt. Aufgrund der Größe und geplanten Bebauung in den Urbanen Gebieten mit blockartigen Gebäudestrukturen werden abgewandt liegende Freibereiche geschaffen, welche die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Urbane Gebiete einhalten.

Zusammenfassende Bewertung

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets im BauGB wurde eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes eine höhere Geräuschkulisse in Kauf nehmen, um in einem attraktiven Gebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen zu können. Durch die geplanten Festsetzungen können die Lärmbelastungen auf ein Maß begrenzt werden, das für ein Mischgebiet gelten würde, so dass die Planung bezüglich der Lärmbelastungen mit den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten vereinbar ist.

Verschattung (anlagebedingt)

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind so angeordnet, dass für alle Wohnungen eine ausreichende Belichtung und Besonnung sichergestellt werden kann. Zwar weisen die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Harzer Straße weite Bereiche mit einer Nordfassade auf, für Wohngebäude im MU 2 gilt aufgrund des festgestellten Verkehrslärms jedoch eine Grundrissbindung, so dass ein „Durchstecken“ von Wohnungen und damit für mindestens einen Wohn- und Aufenthaltsraum die Besonnung sichergestellt wird. Entlang der Brockenstraße sollen wegen der geringeren Lärmwerte zwar auch einseitig zum Innenhof oder zur Straße ausgerichteten Wohnungen zulässig sein, eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch eine dauerhafte Verschattung der einseitig ausgerichteten Wohn- und Aufenthaltsräumen ist aber auch hier nicht zu befürchten, da die jeweiligen Ausrichtungen der Wohnungen nach Osten oder Westen je nach Tageszeit (Vormittag oder Nachmittag) ebenfalls eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen ermöglicht.

Baubedingte Lärm- und Schadstoffbelastungen

Während der Bauphasen ist mit Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffen (Abgase, Staub) zu rechnen. Da ein Bebauungsplan keine detaillierten Regelungen über Ablauf und Lärmintensität von Baumaßnahmen trifft, können Auswirkungen durch Baulärm nur überschlägig dargestellt werden.

Zunächst ist davon auszugehen, dass Auswirkungen durch Baulärm im Wesentlichen tagsüber zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr vorkommen werden. Bauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind gemäß Nr. 3.1.2 AVV Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschemissionen vom 19. August 1970 (Beilage zum Banz Nr. 160 vom 1. September 1970)) als Ruhestörung zu bewerten. Die

Nachtruhe der Anwohner kann daher als gewahrt angesehen werden. Durch Baustellenlogistik (z. B. anliefernde Kfz, Entsorgung von Bauschutt) können auch die benachbarten Kleingärten beeinträchtigt werden. Diese Vorgänge sind jedoch zeitlich begrenzt und von daher zumutbar.

Gesundheitliche Gefährdung durch Altlasten (bau- und betriebsbedingt)

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Von den Ergebnissen der bisherigen Untersuchungen abweichende Verhältnisse und das Vorhandensein von nicht beschriebenen Baumaterialien oder Verunreinigungen können darüber hinaus nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Deshalb soll im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten ein altlastenerfahrener Gutachter hinzugezogen werden. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Im Rahmen der vorliegenden Sanierungsempfehlung kann somit davon ausgegangen werden, dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Da die Umsetzung der Altlastensanierung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert wird, wird auf eine Kennzeichnung der Altlasten in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verzichtet.

2.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Im Urbanen Gebiet MU 1 bleiben die Biotopstrukturen aufgrund der Baukörperfestsetzungen weitestgehend erhalten. Sehr geringe Veränderungen erfolgen lediglich durch die Veränderung der Gebäudekubatur im südwestlichen Bereich. Im Urbanen Gebiet MU 1 werden deshalb allenfalls temporäre, baubedingte Beeinträchtigungen der Freiflächen stattfinden, die nach der Bauzeit wiederhergestellt werden, wobei der geschützte Baumbestand erhalten bleiben und vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen geschützt werden kann, ebenso das vorhandene Kleingewässer. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutkomplexes sind hier nicht zu erwarten.

Im Urbanen Gebiet MU 2 kann ebenfalls ein Großteil der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände erhalten bleiben. Lediglich am nördlichen und östlichen Rand können einzelne Baumverluste nicht ausgeschlossen werden. Eine Vermeidung ist jedoch auch im Rahmen der Realisierung zu prüfen. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung, nach der die unvermeidbaren Baumverluste auszugleichen sind. Eine Kompensation der übrigen Vegetationsbestände ist nicht erforderlich (s. Kap. II 2.4.2), es gelten jedoch die allgemeinen Naturschutzziele sowie ggf. besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, wenn im Zusammenhang mit Baumfällungen dauerhaft geschützte Niststätten für Vogelarten oder Fledermaushabitate, d. h. geeignete Baumhöhlen betroffen sind.

Auf Dächern und auf der Tiefgarage werden neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen:

- Im Urbanen Gebiet MU 1 ist eine Dachbegrünung nur auf dem geplanten Neubau möglich. Dort sollen gemäß Festsetzung 85 % der Dachfläche extensiv begrünt und mit einem mind. 15 cm durchwurzelbarem Dachaufbau versehen werden, was einer Fläche von ca. 700 m² entspricht.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 wird eine extensive Dachbegrünung von 85 % (mit einem mind. 15 cm durchwurzelbarem Dachaufbau) der Dachflächen des VII-geschossigen und eine intensive Begrünung von 40 % der Dachflächen der VI-geschossigen Gebäude festgesetzt, was insgesamt einer begrünt Fläche von ca. 1.830 m² (1.350 + 480) entspricht.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 wird außerdem eine Begrünung auf 55 % der nicht überbaubaren Fläche der Tiefgarage TGa 1 durchgeführt (ca. 1.035 m²) Diese wird auf einer Erdschicht mit 0,8 m, 0,6 m bzw. 0,4 m Höhe angelegt, so dass eine differenzierte Bepflanzung erfolgen kann.

Diese geplanten Grünflächen stehen dem realen Verlust von ca. 1.230 m² Vegetationsflächen gegenüber. Zu berücksichtigen ist jedoch nicht nur die reine Grundfläche, die durch Versiegelung dauerhaft verloren geht, sondern auch die bauliche Verdichtung, die zu einer Beeinträchtigung der aktuell vorhandenen Biotopqualität der Freiflächen führt. Durch die Grünfestsetzungen werden Lebensräume geschaffen, wie sie für den Innenstadtbereich auch im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro) gefordert wer-

den. Die Festsetzungen ermöglichen eine differenzierte Grüngestaltung mit Verwendung stadttypischer Pflanzen und langfristige Bestandssicherung urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt, z. B. durch Schaffung von Lebensräumen für die Insektenfauna auf extensiv und intensiv begrünten Dächern.

2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Urbanen Gebiet MU 1 sind die anlagebedingten Auswirkungen auf den Boden durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung aufgrund der Baukörperfestsetzungen und der zusätzlich zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen (50 % der festgesetzten Grundfläche) weitestgehend erhalten. Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überbauung und Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Insgesamt beträgt die Netto-Neuversiegelung des gesamten Baugrundstücks rund 1.230 m² im Vergleich zum Bestand. Betroffen ist davon ausschließlich Boden mit allgemeiner Funktion für den Naturhaushalt.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung einschließlich der Tiefgarage werden Bodenfunktionen mit unterschiedlichem hohem Aufbau wiederhergestellt:

- Im Urbanen Gebiet MU 1 erfolgt eine extensive Dachbegrünung auf 85 % der Dachfläche des Neubaus, d. h. eine Substratschicht von 15 cm Höhe erfüllt Bodenfunktionen (Teilfunktionen) mit geringer Bedeutung auf einer Fläche von ca. 700 m².
- Im Urbanen Gebiet MU 2 erfolgt eine extensive Dachbegrünung auf 85 % der Dachfläche des VII-geschossigen und eine intensive Begrünung von 40 % der Dachflächen der VI-geschossigen Gebäude, d. h. eine Substratschicht von 15 cm Höhe erfüllt Teilfunktionen auf einer Fläche von ca. 1.350 m². Mit der Höhe der Erdschicht nimmt die Bedeutung der Bodenfunktionen zu, was für ca. 480 m² intensiven Dachbegrünung gilt.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 wird außerdem eine differenzierte Begrünung der nicht überbaubaren Fläche der Tiefgarage TGa 1 auf 55 % durchgeführt (1.036 m²). Diese wird mit einer Höhe der Erdschicht von 0,8 m auf 35 % (363 m²), einer Höhe von 0,6 m auf 40 % (414 m²) und einer Höhe von 0,4 m auf einer 25 % (259 m²) der zu begrünenden Fläche der TGa 1 angelegt.

Die Maßnahmen erfüllen entsprechend ihrer Flächengröße und Substrathöhe folgende Bodenfunktionen: Lebensraumfunktion des Bodens für Pflanzen und Bodenlebewesen, Puffer-/Filterfunktionen und eine Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Je höher die durchwurzelte Erdschicht, umso wirksamer können sich die Bodenfunktionen einstellen.

Auswirkungen auf die Altlastensituation

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Für alle sensiblen Nutzungen sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen. Dabei können die bei den Bauarbeiten auftretenden Bodenschadstoffverhältnisse von den bisherigen Untersuchungsergebnissen abweichen. Da Schadstoffverfrachtungen oder sonstige Risiken im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten vermieden werden müssen, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Sanierung erforderlich (s. Kap. II 2.4.1).

2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Insgesamt wird somit in den Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von ca. 9.673 m² zugelassen, davon entfallen 4.875 m² auf das Urbane Gebiet MU 1 und 4.816 m² auf das Urbane Gebiet MU 2. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt insgesamt (inkl. Balkonen und anderen Bauteilen, die die maximale überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen) 6.164 m² innerhalb des gesamten ca. 12.500 m² großen Baugebiets (MU 1 und MU 2). Bezogen auf die jeweiligen Baugebietsgrößen der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 entsprechen die zulässigen Überbauungen einschließlich der zulässigen Überschreitungen einer GRZ von 0,49 im MU 1 und 0,48 im MU 2, so dass die nach § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 0,8 mit den geplanten Maßen der baulichen Nutzung deutlich unterschritten werden.

Basierend auf den festgesetzten Geschossflächen in Höhe von 11.400 m² im MU 1 und 18.100 m² im MU 2 ergeben sich rechnerische GFZ-Werte von 1,75 im MU 1 und 3,0 im MU 2, so dass mit diesen Festsetzungen die Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung ebenfalls unterschritten bzw. eingehalten werden.

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Niederschlag

Anlagebedingt wird durch die künftige Überbauung und Versiegelung die aktuell vorhandene Versickerungsfläche um ca. 1.230 m² reduziert. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Aus diesen Gründen wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Zur Verzögerung und Minderung des Oberflächenabflusses sollen Begrünungen von Dach- und Tiefgaragenflächen mit unterschiedlichem Aufbau der Erdschicht erfolgen. Alle zu begrünende Dachflächen werden zudem mit Dränmatten in einer Stärke von ca. 6 cm versehen, um das überschüssige Regenwasser in eine der drei vorzusehenden Rigolen abzuleiten. Die Rigolen mit Volumen von mindestens ca. 14 m³, ca. 16 m³ und 33 m³ sorgen für eine verzögerte Abgabe des Regenwassers in die aufnahmefähigen Bodenschichten. Da für die Bestandsgebäude - auch aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes - keine umfangreichen baulichen Umbauten der Dächer mit nachträglicher Begrünung vorgesehen sind, wird für diese Flächen auf die bereits bestehenden Einleitgenehmigungen des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation zurückgegriffen. Hinsichtlich des anlagebedingten Oberflächenabflusses und der Grundwasserspeicherung werden daher keine Beeinträchtigungen planungsrechtlich vorbereitet.

Grundwasser

Baubedingt wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes ein Grundwassermanagement erforderlich werden, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Die

erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Realisierung zu beachten (s. Kap. II 2.4.1).

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht das Risiko, dass im Rahmen von Entsiegelungen und Bodenarbeiten Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Es sind daher Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig, auch um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden (s. Kap. 2.2.3 und 2.4.1).

2.2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft

Das gegenüber Freilandverhältnissen veränderte Stadtklima wird sowohl durch natürliche als auch durch anthropogene Faktoren bestimmt. Zu den anthropogenen Faktoren gehören vor allem Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. Eine sehr dichte Bebauung und Verringerung der Vegetation und die Emission von Luftschadstoffen und Abwärme können in Städten zu einer höheren Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten führen, als im ländlichen Umland vorherrschen. Folge davon können gesundheitliche Schäden und Veränderungen der Flora und Fauna sein, ebenso Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts. Durch den Klimawandel nehmen extreme Wetterereignisse zu, so dass sich o.g. Faktoren noch verstärken können und vermehrte Hitze, Trockenheit oder Starkregenereignisse mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbunden sind.

Der Bebauungsplan 8-73a trägt trotz Zunahme der Bebauungsdichte im Geltungsbereich zu einer Realisierung der lokalen Klimaziele bei. Es erfolgt zwar eine zusätzliche Versiegelung von 1.230 m² im Vergleich zum Bestand und eine Zunahme der Bebauungsdichte durch Neubauten. Zulässig sind gemäß Festsetzungen bis zu 29.500 m² Geschossfläche in dem ca. 12.500 m² großen Baugebiet. Den damit verbundenen Beeinträchtigungen wird jedoch durch die Begrünung von Dach- und Garagenflächen und durch Anlagen zur Versickerung von Niederschlägen entgegengewirkt. Insgesamt werden 2.050 m² Dachflächen extensiv und 480 m² intensiv begrünt. Die nicht überbaubaren, begrünter Flächen über der Tiefgarage umfassen 1.036 m² mit unterschiedlich hohem Bodenauftrag von 0,4 bis 0,8 m. Das Speichervermögen pro Flächeneinheit nimmt mit der Höhe der Bodenschicht zu. Die begrünter Dachflächen werden noch zusätzlich als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlägen ausgeführt. Der

darüber hinaus entstehende Niederschlagsabfluss der Neubebauung soll über Rigolen versickert werden.

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen 3.566 m² neue klimatisch wirksame Grünflächen, die dem Realverlust von 1.230 m² Vegetationsflächen gegenüberstehen. Der klimatisch wirksame Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben, ggf. nicht vermeidbare Verluste sind gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Zur Minimierung der Emissionen erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen.

Bedeutende Luftströme werden nicht unterbrochen. Bezogen auf den Anteil von klein-klimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Plangebiet erfolgt eine Verbesserung, so dass die Zunahme von Baumassen an diesem Standort nicht als wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft bewertet wird.

2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Urbanen Gebiet MU 1 bleiben die städtebaulich dominierenden historischen Gebäude erhalten. Auch die Freiraumsituation mit Innenhof verändert sich wenig. Der geplante sechsgeschossige Neubau ersetzt die nicht erhaltenswerten Bestandsgebäude im südwestlichen Bereich.

Im Urbanen Gebiet MU 2 erfolgt eine weitgehende Neugestaltung durch eine sechs- bis siebengeschossige Neubebauung, die einen nicht vollständig geschlossenen Block mit einer Hofsituation über der Tiefgarage bildet. Entlang der Brockenstraße entsteht durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der Nichtzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ein Vorgartenbereich.

Prägender Baumbestand und eine Grünanlage mit Kleingewässer kann im Plangebiet erhalten bleiben.

Da künftig auch Wohnen in dem Gebiet Teil der Nutzung ist, haben die erhaltenen und neu gestalteten Freiräume einschließlich begrünter Tiefgaragenflächen mit ruhigen Hofbereichen wesentliche Bedeutung als wohnraumbezogene nutzbare Freiflächen.

Insgesamt ist eine Aufwertung des Stadtbildes infolge der Planung und Neugestaltung festzustellen, die nördlich und östlich des Urbanen Gebiets MU 2 auch von den benachbarten Flächen wahrgenommen werden kann.

2.2.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Gebiet zum Schutz von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht berührt.

Die Fällung einzelner Bäume im geplanten MU 2 kann nicht ausgeschlossen werden. Der dafür notwendige Ersatz soll zeitnah zur Realisierung der Bauvorbereitung auf der Grundlage der Baumschutzverordnung geregelt werden. Dabei ist auch zu überprüfen, ob feste Niststätten (Höhlenbäume) betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den denkmalgeschützten Gebäuden wird eine Nutzung geregelt, die mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

2.2.10 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Risiko, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen oder Menschen bei Bauarbeiten oder durch sensible Nutzungen damit in Berührung kommen. Sanierungsmaßnahmen und ein entsprechender Umgang mit dem Boden bei den Bauarbeiten, um Grundwasserbelastungen oder Gesundheitsgefährdungen auszuschließen, sind vorgesehen.

2.2.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Planung eines Urbanen Gebiets an dem Standort ist grundsätzlich geeignet, im Sinne „kurzer Wege“ für fußläufige oder Fahrrad-Verbindungen oder durch Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs verkehrsbedingte Emissionen zu vermeiden.

Gemäß textlicher Festsetzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Der Umgang mit Abfällen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Umgang mit Abwässern (hier Regenwasser) findet in dem Bebauungsplan durch die Festsetzungen

zur Begrünung von Dachflächen, welche einen Verbleib und die Verdunstung des Niederschlagswasser gewährleisten, entsprechende Berücksichtigung.

2.2.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird mit dem Bebauungsplan begünstigt, indem die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen u.a. auch für Solaranlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden können.

2.2.13 Darstellung von Plänen

Mit der im Parallelverfahren bereits durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 07/17 „Harzer Str. / Elsenstr.“ erfolgt fortan die Darstellung von gemischter Baufläche M2 für den vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zwischen Harzer Straße Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer.

2.2.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten

Das Plangebiet liegt in der Umweltzone Berlin, in der nur schadstoffarme Fahrzeuge fahren dürfen, um die Luftbelastung durch Dieselruß (Feinstaub) und Stickoxide zu reduzieren. Diese Fahrzeuge müssen mit einer grünen Plakette gekennzeichnet sein. Für Fahrzeuge mit hohem Schadstoffausstoß gilt ein Verkehrsverbot. Die Umweltzone erstreckt sich über die Innenstadt innerhalb des inneren S-Bahnringes. Die Verkehrsbeschränkungen der Umweltzone gelten ohne zeitliche Einschränkungen und sind unabhängig davon, ob die aktuelle Luftbelastung hoch oder niedrig ist.

Die Festlegung der Umweltzone erfolgte durch das Land Berlin auf der Grundlage des Luftreinhalteplans, da die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte überschritten wurden. Die Kennzeichnung von Fahrzeugen nach Schadstoffgruppen mit Plaketten ist in der Kennzeichnungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (35. BImSchV) geregelt. Sie definiert vier Schadstoffgruppen, die sowohl für Pkw als auch für Lkw gelten.

2.2.15 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

In einer Verkehrsmengenermittlung für den zunächst vorgesehenen größeren Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet 8-73 wurde das künftige Verkehrsaufkommen untersucht (Hoffmann/Leichter: Verkehrsuntersuchung zum B-Planverfahren 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ in Berlin Neukölln, 9. Februar 2021).

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9 und I 3.9.10). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuschentwicklungen durch den benachbarten Sportplatz gemäß der 18. BImSchV sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht und bewertet. Da das urbane Gebiet nicht Bestandteil der bisherigen Fassung der DIN 18005-1 ist, werden für die Beurteilung des Verkehrslärms Orientierungswerte zugrunde gelegt, die einer gemischten Nutzung entsprechen.

Mit der Neubebauung und künftigen Nutzung ist zwar ein höheres Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Verkehrsflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, verbunden. Die Planung führt aber nicht zu einer Überlastung dieser Straßen. Außerdem bestehen für die Mobilität künftiger Bewohner und Beschäftigte diverse Möglichkeiten, sich im Stadtgebiet zu bewegen. Aufgrund des guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr kann dies auch ohne eigenes Auto geschehen, so dass durch die vorliegende Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beigetragen werden kann.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs ist im östlichen Grundstücksteil (MU 2) eine Tiefgarage geplant, so dass zusätzlicher Parkplatz-Suchverkehr auf den angrenzenden Straßen vermieden wird.

Weitere betriebsbedingte Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Belästigungen im Sinne des BImSchG führen können, sind mit den im Bebauungsplangebiet zulässigen Vorhaben nicht verbunden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund bestehender Gesetze und Verordnungen zu begrenzen.

2.2.16 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Basierend auf der Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 für das Grundstück Harzer Straße 39 ist davon auszugehen, dass eine nahezu flächendeckende ca. 4 m mächtige Auffüllungsschicht von unterschiedlicher Zusammensetzung vorliegt. Nach den vorgefundenen Abfallzusammensetzungen könnte es sich vereinzelt auch um Abfallgruben im Bereich der Freiflächen handeln. Belastete Auffüllungsbereiche sind deshalb unter fachgutachterlicher Begleitung so zu beseitigen, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bei der zukünftigen Nutzung der Gebäude und Flächen entstehen.

2.2.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den fachgerechten Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen (Altlasten) sind keine weiteren besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt gegeben.

Schwere Unfälle oder Katastrophen als Auswirkungen der Planung sind nach Lage, Art und Maß der Nutzungen oder deren Zuordnung zueinander nicht wahrscheinlich, zumal Tankstellen in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 (Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung) durch Festsetzung ausgeschlossen sind.

2.2.18 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Bebauungsplan 8-73a steht gemäß Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung - GL 5.31 - vom 23.10.2018 sowie vom 07.10.2020 nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der am 07.05.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-20 und nordöstlich der am 28.08.1957 festgesetzte Bebauungsplan XIV-10. Der Bebauungsplan XIV-20 dient der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauten, privater Grün- und Freiflächen sowie von Straßenverkehrsflächen. Der Bebauungsplan XIV-10 dient neben der Sicherung von Wohnbauten und Straßenverkehrsflächen auch der Sicherung des Schulstandortes sowie eines Sportplatzes unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a.

Südöstlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplanentwurf XIV-226, aufgestellt am 24.02.1987 (ABl. S. 393), zuletzt geändert am 05.04.2011 (ABl. S. 700). Er dient

der planungsrechtlichen Sicherung der südöstlich angrenzenden Kleingartenanlage Loraberg als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauer-kleingärten“. Durch den bisherigen vollständigen Einbezug der Brockenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-226 wurde dort eine Geltungsbereichsreduzierung erforderlich; diese wurde parallel zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-73 beschlossen (ABl. Nr. 38 vom 09.09.2016, Seite 2333).

Für die benachbarten Blockflächen zwischen Brockenstraßen und Treptower Straße gilt derzeit der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauO Bln 1958. In dem Plan wird ein beschränktes Arbeitsgebiet dargestellt. Im Eckbereich der Harzer Straße mit der Elsenstraße wird ein geringer Teil als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Auswirkungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben dieser benachbarten Plangebiete sind weder erkennbar noch zu erwarten.

2.2.19 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus werden die klimatischen Auswirkungen der Planung und des Klimawandels durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen mit Retentionsdächern und der vorgesehenen Ableitung des Niederschlags in Rigolen weitgehend minimiert.

2.2.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Angaben zu den Techniken und Stoffen, die bei Realisierung der Planung, insbesondere beim Betrieb der Gewerbebetriebe oder bauzeitlich, eingesetzt werden, liegen nicht vor. Es gibt keine Anhaltspunkte für den Einsatz von Techniken und Stoffen, die nicht dem allgemeinen Stand der Technik entsprechen, so dass nicht von dadurch entstehenden erheblichen Auswirkungen auszugehen ist.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Vogelarten und Fledermäuse

Aufgrund des geplanten Abrisses mehrerer Gebäude auf dem Grundstück Harzer Straße 39 wurde ein Fachgutachten erstellt (Salinger, S.: Artenschutz-Gutachten Bau- maßnahme Harzer Str. 39 in 12059 Berlin - Abriss mehrere Gebäude auf dem Grund- stück - 21.02.2018). Dabei wurden folgende Niststätten festgestellt:

- 2 Amselnester im Efeubewuchs am Gebäude sowie
- 3 Nester des Haussperlings ebenfalls im dichten Efeubewuchs,
- 5 Öffnungen im Dachkasten, die als Niststätte genutzt werden am zweige- schossigen Gebäude am Übergang zum fünfgeschossigen Gebäude am west- lichen Gebäudekomplex.

Ob sich in vorhandenen Spalten zumindest zeitweise im Sommer Fledermäuse aufhal- ten, konnte zu dem Zeitpunkt nicht geklärt werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG wurde folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Der Rückbau sollte vor dem Beginn der Brut- und Vegetationsperiode durch- geführt werden. Ist dies nicht möglich bzw. soll der Rückbau erst im Sommer durchgeführt werden, so müssen Nester und potentielle Niststätten vorab ver- schlossen werden.
- Der Efeubewuchs darf nur in der Zeit zwischen dem 31. Oktober und 28. Feb- ruar entfernt werden. Dies gilt auch für eventuelle Fällmaßnahmen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken, wie zur Harzer Straße 38, stehen dicht an den abzureißenden Gebäuden alte Pappeln. Wenn einige der Bäume gefällt werden müssen, so ist ein Fällantrag bei der UNB zu stellen und eine Artenschutzuntersuchung vorzunehmen. Sollen die Bäume erhalten werden, sind ent- sprechende Baumschutzmaßnahmen nötig. Die Grünanlage im Hof sollte ebenfalls nicht von den Arbeiten tangiert werden.

Im Jahr 2020 wurde erneut eine Begutachtung der ehemals gewerblich genutzten Bau- lichkeiten im Hinterhof mit artenschutzrechtlicher Prüfung wegen des bevorstehenden

Abrisses durchgeführt (Ingenieurbüro Kramer & Partner: Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln, 15.06.2020). Untersuchungen fanden am Haus 3, an den außerhalb der Baukörperausweisungen gelegenen bestehenden grenzständigen Gebäudeteilen im MU 1 mit fünf und sechs Vollgeschossen, sowie am Haus 4, an den unmittelbar daran anschließenden zweigeschossigen Gebäudeteilen im Hof, statt. Dabei wurden die Gebäude sowohl von außen als auch von innen untersucht. Diese Untersuchung zeigte folgende Ergebnisse:

- Die Gebäude waren über Löcher in den Fenstern und ein offenstehendes Fenster für Vögel und Fledermäuse zugänglich. An Fassade und Dach gibt es wenige Nischen (z. B. Dachkästen an einem Haus), die für Vögel und/oder Fledermäuse geeignet wären.
- Am Gebäude wurden keine Niststätten, Kot, Nistmaterial von Brutvögeln und an der Fassade kein Kot oder Nutzungsspuren von Fledermäusen gefunden.
- Brutvögel (Haussperlinge) wurden am Gebäude / Dach beobachtet. Ein Haussperling konnte beim Einflug in einen Träger des Vordachs beobachtet werden. Von einer Niststätte im Träger wurde ausgegangen.
- Im Haus 3, 2. OG wurde die Niststätte eines Vogels (vermutlich Hausrotschwanz) in der Zwischendecke gefunden. Die Fortpflanzungsstätte war aktuell nicht besetzt.
- Im Treppenhaus wurden einzelne Kotkrümel von Fledermäusen (klein) gefunden. Der Kot weist auf einen gelegentlichen Beflug des Gebäudes hin.
- Es wurden keine Hinweise auf sommerlich genutzte Quartiere durch Fledermäuse gefunden.
- Ein Potenzial für eine Nutzung als Winterquartier war in Teilen von unterkellerten Gebäuden gegeben.
- Für die Gebäude konnte eine Besiedlung durch Waschbären nachgewiesen werden.
- Es gab keine Hinweise auf ausfliegende Tiere aus den beiden Gebäuden.

- Die erste Zwergfledermaus wurde um 21.45 Uhr im Innenhof erfasst. Aufgrund ihres zeitigen Auftretens wurde von einem Tagesversteck in der Nähe ausgegangen.
- Im weiteren Verlauf jagten 3 bis 5 Zwergfledermäuse im Innenhof sowie entlang der Gebäudefassaden.

Zauneidechse

Auf der Untersuchungsfläche Harzer Straße / Brockenstraße wurde von Ende April bis Anfang Juni in mehreren Begehungen auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht. Zur Kontrolle möglicher Zuwanderungswege wurde der Randstreifen am Nordost-Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals in die Untersuchungen einbezogen. Dabei konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden (Salinger, S.: Bauvorhaben Harzer Straße 39 in Berlin-Neukölln Artenschutz-Gutachten. Untersuchung der Freifläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen 06.06.2018).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der Ergebnisse der Erfassung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Feststellung der Betroffenheit der entscheidungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt.

Fledermäuse

- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. M. Abs. 5 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Die erfassten Tiere nutzen den Innenhof als Jagdhabitat. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein zeitnahes Verschließen der vorhandenen Öffnungen wird empfohlen.

Brutvögel

Der **Hausperling** brütet im Plangebiet. Die Brutzeit ist von Ende März bis Anfang September eines Jahres.

- Für den Dachkasten des Hauses 4 ist zu prüfen, ob sich hier Nistmöglichkeiten für den Sperling befinden. Hierfür werden die Dachkästen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres nach unten geöffnet. Sofern sich hier Niststätten befinden, sind diese im Verhältnis 1:1 durch Ersatzniststätten zu kompensieren.
- Die Niststätte des Haussperlings am Vordach Haus 3 steht unter dem Schutz des § 44 BNatSchG. Für ihre Beseitigung ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Der Rückbau des Vordaches Haus 3 muss außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres erfolgen.

Der **Hausrotschwanz** nutzt Nischen in und an Gebäuden zur Anlage seiner Niststätte.

- Die Niststätte des Hausrotschwanzes im Gebäude 3 steht unter dem Schutz des § 44 BNatSchG. Für ihre Beseitigung ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Um eine erneute Nutzung der Niststätte auszuschließen, wurde ein zeitnahes Verschließen aller Öffnungen / Zugänge empfohlen, nachdem keine Nutzung zum Zeitpunkt der Untersuchung festgestellt wurde (siehe hierzu Kap. II 2.4.3).

2.4 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zur Wahrung des kulturellen Erbes

Immissionsschutz - Schutz vor Lärm

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch textliche Festsetzung in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ausgeschlossen.
- Grundrissbindungen: Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Harzer Straße abzumildern, sollen Aufenthaltsräume von Wohnungen in den betreffenden Bereichen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßen- und damit lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
- Festsetzung von zu errichtenden geschlossenen Laubengängen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen gegenüber auftretendem Gewerbelärm; es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden, die eine Einhaltung der IRW der TA Lärm gewährleisten.

Explizite Festsetzungen zum resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster) an den der Straße zugewandten Baufeldgrenzen sowie an den seitlichen Gebäudefassaden aufgrund des auftretenden Verkehrslärms sind fortan nicht mehr erforderlich, da die Sicherung des passiven Schallschutzes über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2_2018-01 gewährleistet ist.

Immissionsschutz - Luft / Klima

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff bzw. Brennstoffe mit vergleichbaren Emissionswerten zugelassen.

Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die geplanten Nutzungen wurden auf die Anforderungen des Denkmalschutzes abgestimmt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Bodenversiegelungen

Um einen Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung zu erreichen und eine optische und städtebauliche Aufwertung zu erzielen, wird eine Bepflanzung über den nicht überbaubaren unterirdischen Garagen festgesetzt. Diese Maßnahme führt gleichzeitig zu

einer Verbesserung des Wasserhaushalts und der Klimafunktionen und zur Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55% der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen.

Mit den unterschiedlichen Aufbaustärken wird sichergestellt, dass auf der Tiefgarage auch in Teilen Bäume sowie Hecken gepflanzt werden können. Darüber hinaus erhöhen die entsprechenden Bodenaufbauten auch das Speichervermögen für anfallendes Regenwasser, welches zeitversetzt verdunsten oder über entsprechende Drainagematten für eine Ableitung in die entsprechend vorzusehenden Rigolen weitergeleitet werden kann. Gemäß Niederschlagskonzept ist die Versickerung über Rigolen vorgesehen.

Neben der Begrünung der Tiefgaragendachflächen sollen auch die Dachflächen der Gebäudeneubauten begrünt werden:

- Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Linien t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen.
- Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen

intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

Landschaftsbild/Stadtbild

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Festsetzung Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass die entlang der Brockenstraße vorgesehenen Vorgartenzonen als auch die Innenhöfe frei von Stellplätzen bleiben.

2.4.3 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Zum Ausschluss von Verbotsverletzungen des besonderen Artenschutzrechts dürfen Baumfällungen nicht in der Nist-/Brut- und Aufzuchtzeit von Brutvögeln durchgeführt werden (in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September des Jahres durchgeführt werden analog § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Bei vorgesehenen Baumfällungen ist im Rahmen des Fällantrags zu prüfen, ob ortsfeste Niststätten betroffen sind. Daraus leiten sich ggf. weitere Maßnahmen ab, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzfachgutachtens sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Für den Dachkasten des Hauses 4 gem. Karten zum Artenschutzgutachten ist zu prüfen, ob sich hier Nistmöglichkeiten für den Sperling befinden. Hierfür werden die Dachkästen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres nach unten geöffnet. Sofern sich hier Niststätten befinden, sind diese im Verhältnis 1:1 durch Ersatzniststätten zu kompensieren.
- Für ihre Beseitigung einer Niststätte des Haussperlings am Vordach Haus 3 gemäß Artenschutzgutachten ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Der Rückbau des Vordaches Haus

3 muss außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres erfolgen.

- Für die Beseitigung der Niststätte des Hausrotschwanzes im Gebäude 3 ist ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Es wird empfohlen, durch eine vorgezogene Kompensation im Verhältnis 1:1 (durch Anbringen von Nistkästen z. B. am Vorderhaus vor dem Abriss) das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu vermeiden (Ausnahmeantrag wäre dann nicht erforderlich). Eine Abstimmung mit der oberen Naturschutzbehörde ist erforderlich. Um eine erneute Nutzung der Niststätte auszuschließen, wurde ein zeitnahes Verschließen aller Öffnungen / Zugänge empfohlen, nachdem keine Nutzung zum Zeitpunkt der Untersuchung festgestellt wurde.

Nach Erfassung der Fledermäuse im Sommer 2020 (mit Registrierung von Zufallsbeobachtungen zu Brutvögeln) wurden Vermeidungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgewiesen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. So wurden vorhandene Öffnungen an Fenstern, Dachkästen, Enden von Metallträgern etc. in und an den Gebäuden und Gebäudeteilen erneut auf noch bewohnende Arten und Niststätten hin untersucht und fachgerecht verschlossen. Mit dem Verschließen ist eine Nutzung durch Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen und eine erneute Brut ab dem Frühjahr 2021 kann in den Gebäuden nicht stattfinden. Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen verhindern eine mögliche Tötung von europäischen Brutvogelarten oder Fledermäusen durch den Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Um darüber hinaus das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu verhindern, wurden vor Zerstörung bzw. Unbrauchbarmachen der Niststätten Ersatzniststätten an einem benachbarten Gebäude angebracht. So wurden 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz und ein Sperlingskoloniehaus mit 4 Nistplätzen der Fa. Strobel angebracht.

Die Ergebnisse wurden sowohl der unteren als auch der oberen Naturschutzbehörde vorgelegt und mit diesen abgestimmt. Die obere Naturschutzbehörde stimmte der im Ergebnisprotokoll vom 15.06.2020 dargelegten Vorgehensweise mit Mail vom 11.09.2020 zu. Die Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen erfolgte am 28.01.2021, die Dokumentation erfolgte durch das Ingenieurbüro Kramer & Partner

(Begutachtung/ Kontrolle der artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF); Stand 29.01.2021).

2.4.4 Weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans umzusetzen sind

Grundwasserschutz / Altlasten

Zu den Abriss- und Bodenarbeiten soll ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind deshalb auch die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Grundwasserbenutzungen

Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:

Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.

Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/ s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.

In einem eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.

Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d. h. unterhalb des HGW/ zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).

In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.

Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z. B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.

In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/ oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht Tiere, wie z. B. nachaktive Insekten und Vögel, empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten empfohlen.

„Vogelfreundliche“ Gestaltung von verglasten Balkonen

Wenn eine Verglasung von Balkonen vorgesehen ist, wird empfohlen, die Seitenflächen durch geeignete Markierungen oder durch Verwendung von nicht transparentem Material für die Vögel sichtbar zu gestalten. Es gibt eine Vielzahl von Markierungen, z. B. Punkte, Raster, Linien. Außenseitig angebrachte Markierungen sind wirkungsvoller, weil sie Spiegelungen brechen. Die Markierungen müssen einen geeigneten Deckungsgrad aufweisen.

Regelungen für den Baubetrieb

Die einschlägigen Regelungen und DIN-Normen für den Baubetrieb zum Schutz von Vegetationsflächen, Baumschutz, Umgang mit Oberboden etc. sind einzuhalten.

2.4.5 Maßnahmen zur Überwachung

Die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen ist im Rahmen der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben vertraglich zu vereinbaren und zu prüfen. Bei der Anlage von Grünflächen und der Pflanzung von Gehölzen ist dabei auch eine angemessene Entwicklungspflege zu berücksichtigen.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung werden ggf. im Rahmen der Altlastensanierung erforderlich. Dies werden jedoch erst konkrete Ergebnisse im Rahmen von Entsiegelungsarbeiten und Bodenaushub zeigen.

2.5 Eingriffsbeurteilung

Die vorhandenen Funktionen der Schutzgüter von Natur und Landschaft und die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter wurden in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung des Bebauungsplans 8-73a kein Bebauungsplan vor. Geltendes Planungsrecht ist deshalb der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) - BauOBln 1958 - und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt.

Der Geltungsbereich wird darin als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (12.500 m²) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8.

Aufgrund der Überleitung gemäß Textbebauungsplan XIV-A auf die Baunutzungsverordnung von 1968 können gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO von 1968 Stellplätze und Garagen in Gewerbegebieten ohne Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden, so dass nach dem geltenden Planungsrecht das gesamte Plangebiet für Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt werden kann. Hinsichtlich der zulässigen Bodenversiegelung wäre somit kein Ausgleich erforderlich. Nach dem festgesetzten Maß der Nutzung entsprechen die Baugebietsgrößen der Urbanen Gebiete einer GRZ von 0,49 im MU 1 und 0,48 im MU 2 und liegen damit unter der bisher zulässigen GRZ von 0,5. Die Bebauungsdichte wird jedoch höher als die bisher zulässige GFZ von 1,2. Nach dem Bebauungsplan 8-73a liegt sie bei durchschnittlich 2,36 für beide Baugebiete. Eine konkrete Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen ist für die Erhöhung der Bebauungsdichte nicht möglich. Tendenziell führt sie zu einer Erhöhung der kleinklimatischen Belastungen durch Erhöhung der Baumassen und zu einem erhöhten Nutzungsdruck, der sich auf verbleibende Grünflächen und damit zu Lasten des Naturhaushalts auswirken kann. In jedem Fall gilt das Gebot, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder weit möglichst zu minimieren und die in übergeordneten Fachplänen formulierten Ziele und Maßnahmenvorschläge zu beachten. Einschlägige lokale Ziele formuliert das Landschaftsprogramm in vier Programmplänen.

Aufgrund der Begrenzung der zulässigen Überbauung (einschließlich zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen) verbleiben nicht überbaute (auch nicht unterbaute) Flächen von insgesamt 2.827 m² in dem 12.500 m² umfassenden Baugebiet, die gemäß § 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan aufgrund hoher Anforderungen an den Klimaschutz und an ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld, in Übereinstimmung mit den Zielen des Berliner Landschaftsprogramms, umfangreiche Grünfestsetzungen vor, die durch ein

Entwässerungskonzept ergänzt werden. Bei Ausnutzung des Nutzungsmaßes sind insgesamt 2.050 m² Dachflächen extensiv, 480 m² intensiv und mindestens 1.036 m² Tiefgaragenflächen intensiv mit unterschiedlicher Auftragshöhe des Bodens (ca. 360 m² mit 0,8 m, 415 m² mit 0,6 m, 260 m² mit 0,4 m Höhe) zu begrünen.

Darüber hinaus sind keine naturhaushaltswirksamen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Landschafts- bzw. Stadtbild wird stadtbildgerecht neugestaltet. Die denkmalwürdigen Strukturen bleiben dabei erhalten.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen

Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz wird durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit relativiert.

Dem Trennungsgrundsatz folgend müsste man weiterhin aufgrund des Verkehrslärms eine rein gewerblich geprägte Nutzung an der Harzer Straße ansiedeln. Auch gegenüber der südlich angrenzenden Gewerbenutzung sollte die Ausweisung von Wohnnutzungen vermieden und stattdessen die gewerbliche Nutzung fortgeführt werden. Eine ausschließliche Gewerbeplanung würde jedoch dazu führen, dass die umgebenden Wohnnutzungen entlang der Harzer Straße und der Elsenstraße durch Betriebsgeräusche der gewerblichen Tätigkeiten sowie den durch die Gewerbenutzungen erzeugten Verkehre beeinträchtigt werden könnten. Sie würde auch eine Beibehaltung des faktischen Status Quo der teilweise ungenutzten und brachgefallenen Grundstücksflächen der ehemaligen Geyerwerke aufrechterhalten.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung verzichtet werden. Mit der Einführung des Urbanen Gebiets wurde zudem eine Nutzungskategorie

geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht.

Aktiver Schallschutz

Im Rahmen der Maßnahmenprüfung wird eine Unterscheidung zwischen den Immissionsverursachern getroffen. Dabei findet eine differenzierte Betrachtung zwischen dem untersuchten und bewerteten Verkehrslärm ausgehend von der Harzer Straße sowie dem zu erwartenden Lärm bedingt durch die gewerblichen Nutzungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe statt. Trotz der ermittelten Überschreitung der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Straßen- und Erschließungsverkehr ausgehend von der Harzer Straße kommen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, wie z. B. Lärmschutzwände oder -wälle, nicht zum Einsatz.

Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Zudem sollten Lärmschutzwände möglichst nah an den Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Im Bereich der Harzer Straße ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle nicht möglich. Eine Lärmschutzwand würde dazu führen, dass sich das direkte räumliche Umfeld abschottet und sich ein Gefühl der räumlichen Einengung einstellt. Ein urbaner und belebter Straßenraum könnte so nicht entstehen. Zusätzlich muss die Öffnung zur Harzer Straße als Zugang zum Plangebiet erhalten bleiben, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zum Schutz vor dem Verkehrslärm für den Geltungsbereich nicht realisiert werden sollen.

Grundsätzlich wäre die Errichtung einer Schallschutzwand nah an der Schallquelle auch für den auftretenden Gewerbelärm möglich. Dies müsste jedoch außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gewerbenutzung erfolgen. Hierzu liegen derzeit jedoch keine Einwilligung bzw. vertragliche Vereinbarungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer vor. Da zudem auch die Nutzung der Gewerbefläche durch

eine ergänzende Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle eingeschränkt werden könnte, wird dies im vorliegenden Fall nicht in Erwägung gezogen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführten Untersuchungen (z. B. Altlasten, Schall, Fauna) wird in den jeweiligen Fachgutachten erläutert. Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Zu den Abriss- und Bodenarbeiten soll ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind deshalb auch die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechts gelten unmittelbar und sind weiterhin in jeder Planungs- und Realisierungsphase zu prüfen. Bei vorgesehenen Baumfällungen ist im Rahmen des Fällantrags zu prüfen, ob ortsfeste Niststätten betroffen sind. Daraus leiten sich ggf. weitere Maßnahmen ab, die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliche Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-73a umfasst mit einer Fläche von ca. 1,5 Hektar das gewerblich genutzte Grundstück Harzer Straße 39 und die angrenzenden Straßenflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße jeweils bis zur Straßenmitte.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich wegen der Erschließungsfunktion für das Baugrundstück im Bebauungsplan dargestellt. Eine Veränderung ist hier nicht vorgesehen.

Auf dem Grundstück Harzer Straße 39 soll als Art der Nutzung ein gemäß Baunutzungsverordnung definiertes „Urbanes Gebiet“ (abgekürzt MU) festgesetzt werden. Dieses Urbane Gebiet wird aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmaße zweigeteilt. Die Trennung verläuft entlang der im Plan dargestellten Knotenlinie.

Im westlichen MU 1 liegen die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Geyer-Werke, die auch als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Der prägende vier- bis sechsgeschossige Gebäudekomplex an der Harzer Straße bleibt erhalten, ebenso ein zweigeschossiges Gebäude im Hof, das auch unter Denkmalschutz steht. Der nicht denkmalgeschützte Gebäudekomplex am westlichen Rand soll abgerissen und durch einen Neubau mit veränderter Lage und Geschossigkeit ersetzt werden. Gemäß Plan ist hier ein sechsgeschossiger Neubau zulässig.

Im östlich liegenden MU 2 ist eine sechs- bis siebengeschossige Neubebauung zulässig, die eine neue Hofsituation bildet. Entlang der Brockenstraße wird die Baugrenze zurückgesetzt, so dass dort (mit Ausnahme der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage) Vorgärten angelegt werden können.

Der nicht überbaubare Hof des MU 2 soll zur Nutzung als Tiefgarage (TGa) unterbaut werden. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Der Bebauungsplan beinhaltet zahlreiche Bestimmungen zum Lärmschutz, insbesondere dort, wo Wohnungen errichtet werden sollen. Er beinhaltet auch verschiedene Festsetzungen zur Bepflanzung von Dach- und Tiefgaragenflächen. Dachbegrünungen sind auf allen Neubauten vorgesehen, nicht aber auf den denkmalgeschützten Gebäuden, da diese dafür nicht ausgelegt sind.

Derzeitiger Umweltzustand

Das Baugrundstück Harzer Straße 39 wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt. Im westlichen Teil dominieren die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen Hauptnutzung des Filmkopierwerks der damaligen Geyer-

Werke, die derzeit moderne Büronutzungen beherbergen. Der Innenhof wird als Grünfläche von Betriebsangehörigen genutzt und ist mit Bäumen, Sträuchern, einem Zierteich und Rasenflächen abwechslungsreich gestaltet.

Im östlichen Teil befanden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme noch einige kleinere, nicht denkmalgeschützte Gebäude wie Garagen und kleine Gewerbehallen, ein Parkplatz mit Grünflächen, ein Sandplatz und leicht verwilderte Bereiche. Ältere Bäume und Gehölze befinden sich vor allem an den Grundstücksgrenzen.

Besonders schützenswerter Boden ist gemäß Umweltatlas Berlin im Geltungsbereich nicht vorhanden, sondern Aufschüttungsboden, der aufgrund der früheren Nutzungen zumindest teilweise auch durch Altlasten beeinträchtigt ist.

Mit Ausnahme eines kleinen Zierteichs sind im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Oberflächengewässer - der Neuköllner Schifffahrtskanal - befindet sich südlich des Blocks, südlich der Straße Kiehlufer.

Der Grundwasserstand befindet sich überwiegend ca. 3 - 4 Meter unter Flur, wobei sich der Flurabstand im mittleren Teil des Grundstücks im Bereich einer Senke auf 0,5 - 1 Meter verringert.

Die Schutzgüter Klima und Luft stehen miteinander in enger Verbindung, da beispielsweise der Austausch belasteter Luft durch bestimmte klimatisch wirksame Flächen beeinflusst wird. Im Geltungsbereich ist die Situation gemäß Umweltatlas Berlin gekennzeichnet als ein mäßig belasteter Bereich in Innenstadtlage, der im Vergleich zum Umland durch höhere Durchschnittstemperaturen und Beeinträchtigung der Luft, ausgehend vor allem durch den Straßenverkehr, beeinträchtigt ist. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wirken sich die benachbarten Kleingartenanlagen mit ihrer Frischluftbildung günstig aus. Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone Berlin, die den inneren S-Bahnring umfasst und in der nur gekennzeichnete, schadstoffarme Fahrzeuge fahren dürfen. Die Harzer Straße und Brockenstraße gelten als gering belastete Straßen.

Städtebaulich prägen besonders die historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen gewerblichen Hauptnutzung des Filmkopierwerks im westlichen Teil des Geltungsbereichs das Stadtbild. Der Hof ist als gestaltete Freifläche geprägt von einem großen Pappelbaum und einer mit Rasen bewachsenen Senke, in der ein

Zierteich angelegt wurde. Der östliche Teil des Geltungsbereichs wirkt dagegen mit einem Parkplatz und sporadisch gepflegten Grünflächen weniger attraktiv. Da die vorhandenen Freiflächen dem Gewerbe zuzuordnen und grundsätzlich nicht öffentlich nutzbar sind, haben sie derzeit keine Funktion als wohnungsnaher Erholungsflächen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets im Baugesetzbuch wurde eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht wird. Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung wurden diverse textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet, um die Schallwirkungen so zu begrenzen, dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Beschäftigten durch Lärm zu erwarten sind.

Mögliche Gesundheitsgefährdungen durch Altlasten müssen im Rahmen der Realisierung durch weitere Begutachtung und Sanierung in sensiblen Bereichen sowie fachgerechte Verbringung von belastetem Bodenaushub ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch die Vergrößerung der über- und unterbaubaren Flächen zu erwarten. Bei Umsetzung der maximal zulässigen Nutzung ist mit einer Netto-Neuversiegelung von ca. 1.230 m² zu rechnen. Die negativen Wirkungen betreffen sowohl Pflanzen/Tiere als auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft.

Auf der Grundlage des bisher für das Baugrundstück geltenden Planungsrechts wäre theoretisch eine 100-prozentige Versiegelung ohne verpflichtende Ausgleichsmaßnahmen möglich. Aufgrund der allgemeinen Umweltsituation, insbesondere durch die bereits stark belastete klimatische und lufthygienische Situation in der Innenstadt, hat Berlin Umweltschutzziele in Programmen und Plänen formuliert, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Um diesen lokalen Umweltschutzziele zu entsprechen, sind Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen in den Plan aufgenommen worden. Bei Ausnutzung des Nutzungsmaßes sind insgesamt 2.050 m² Dachflächen extensiv, also auf einer dünnen Bodenschicht mit trockenheitsverträglichen, nicht pflegeintensiven Pflanzen, zu begrünen sowie weitere 480 m² Dachflächen intensiv zu begrünen. Mindestens 1.036 m² Tiefgaragenflächen sind intensiv mit unterschiedlicher

Auftragshöhe des Bodens (ca. 360 m² mit 0,8 m, 415 m² mit 0,6 m, 260 m² mit 0,4 m Höhe) zu begrünen. Die Dachbegrünungen werden kombiniert mit Regenrückhaltesystemen und Versickerung über Rigolen in den Untergrund. Dadurch wird den Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung entgegengewirkt. Gleichzeitig erfolgt eine Neugestaltung dieses Stadtraums mit Erhalt und Nutzung der denkmalgeschützten Bebauung.

Fazit

Durch den Bebauungsplan wird keine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt vorbereitet. Dabei können nicht alle Risiken durch Festsetzungen im Plan ausgeschlossen werden. Unter den durchzuführenden Maßnahmen sind deshalb auch die im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung des Plans zu beachtenden Maßnahmen dargestellt, beispielsweise der Umgang mit Altlasten und der auf jeder Planungsebene und bei der Realisierung zu beachtende Artenschutz.

5 Referenzliste der verwendeten Quellen

Abfrage von Geodaten (einschließlich Landschafts- und Artenschutzprogramm) über das Geoportal Berlin: www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/

ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-73a "Harzer Straße / Elsenstraße" im Bezirk Neukölln von Berlin 08.04.2021

Atelier Loidl: Niederschlagentwässerungskonzept Anlage zum B-Plan 11.08.2020

Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“, Beiratsbeschluss - NL-39-08-18b, 05.11.2018

Blessing / Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. 2. Aufl. 2012

Busse / Dirnberger / Pröbstl-Haider / Schmid: Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. 2013

Ingenieurbüro Kramer & Partner: Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln, 15.06.2020

Hoffmann/Leichter: Ergebnisdokumentation zum B-Planverfahren 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ in Berlin Neukölln, 9. Februar 2021

Salinger, S.: Artenschutz-Gutachten Baumaßnahme Harzer Str. 39 in 12059 Berlin 21.02.2018

Salinger, S.: Bauvorhaben Harzer Straße 39 in Berlin-Neukölln Artenschutz-Gutachten. Untersuchung der Freifläche auf das Vorkommen von Zauneidechsen 06.06.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg):

- Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern August 2011
- Klimaanpassung für Berlin - Maßnahmen und Beispiele 2014
- Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, Broschüre 2016
- Stadtentwicklungsplan Klima Karten 1 - 12
- Klimafolgenmonitoring des Landes Berlin Sachstandsbericht 2016
- Klimaneutrales Berlin 2050, Empfehlungen für ein Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2016

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz:

- Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023
- Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung 2019
- Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030

Stauch, J: Biotopkartierung mit Hinweisen zum Artenschutz zum Bebauungsplan 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ im Bezirk Neukölln 30.06.2017, Biotoptypenkarte (mit redaktioneller Bearbeitung nach erneuter Begehung 22.02.2019

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan 8-73a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Standorts hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier geschaffen werden.

Bestandteile des Geltungsbereiches sind die Grundstücksflächen der Harzer Straße 39 sowie Teile der angrenzenden Harzer Straße und der Brockenstraße. Die aufgrund der Planungen zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrswege sowie die vorhandenen Baustrukturen wurden im Rahmen des Verfahrens mit ergänzenden Gutachten ermittelt und bewertet.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-73a basieren auf dem mit dem Bezirk Neukölln abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept vom August 2019.

Der Bebauungsplan 8-73a soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll vorrangig Urbane Gebiete gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen. Ergänzend sollen bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Aufgrund der vormaligen Darstellung Gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan (zum Zeitpunkt der Neubekanntmachung im Januar 2015) wären die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in Form der Urbanen Gebiete im Grundsatz nur im Einzelfall und bei untergeordneten Grenzkorrekturen möglich. Da es sich bei der vorliegenden geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete jedoch nicht nur um untergeordnete Grenzkorrekturen, sondern um eine vollständige Umwandlung der gewerblichen Bauflächen in gemischt genutzte urbane Bauflächen handelt, wurde eine Anpassung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung in urbaner Mischung im Rahmen eines Parallelverfahrens notwendig. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung 07/17 „Harzer Str./ Elsenstr.“ erfolgt fortan die Darstellung von gemischter Baufläche M2 für den

vormals als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zwischen Harzer Straße, Elsenstraße, Brockenstraße und Kiehlufer. Die Offenlage für die Änderung erfolgte im Zeitraum vom 28.05.-29.06.2018, der Senatsbeschluss erfolgte am 11.12.2018 und die Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.01.2019, so dass die Änderung des FNP - hin zu einer gemischten Baufläche M2 - rechtswirksam ist. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans 8-73a entsprechen somit diesem Planungsziel und sind damit aus dem FNP entwickelbar.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Urbane Gebiete

Die geplanten Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sollen als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Mit der Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzenden Wohnungsbau geschaffen und gleichzeitig eine Mischung mit wohnverträglichem, nicht wesentlich störendem Gewerbe erreicht werden.

Besonders bei innerstädtischen Gemengelagen bieten die bislang vorhandenen Gebietskategorien der BauNVO keine ausreichenden Möglichkeiten, um den bestehenden Problemlagen, die sich aus dem engen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung ergeben, zu begegnen. Dabei steht bislang vor allem die hohe Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung aber auch die niedrigere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen einer stärkeren Durchmischung der Nutzungen entgegen. Aus diesen Gründen wurde durch den Gesetzgeber die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes geschaffen. Hierfür wurden u.a. die Lärmschutzanforderungen gegenüber den bisherigen Wohngebietskategorien verringert und das zulässige Nutzungsmaß in Anlehnung an Kern- und Gewerbegebiete erhöht. Diese Maßnahmen zielen neben der stärkeren Durchmischung schwerpunktmäßig auch darauf ab, der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begegnen und die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten finden darüber hinaus auch die Belange des kulturellen und künstlerischen Bereichs Berücksichtigung. So dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In diesem Sinne sind auch Ateliers und Produktionsräume für Kunstschaffende zulässig.

Zwar werden die im Geltungsbereich geplanten Urbanen Gebiete gegenwärtig an zwei Seiten von Kleingartenanlagen umgeben, dennoch ist im vorliegenden Fall von einem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich auszugehen. So ist zum einen für die nördlich angrenzende Kleingartenanlage bereits ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Errichtung eines von Siedlungsflächen und einer Schule umgebenden Sportplatzes geplant und festgesetzt. Der Bebauungsplan XIV-226 mit dem Planinhalt der Sicherung einer Kleingartenanlage im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist mit einem Aufstellungsdatum aus dem Jahre 1987 bis zum heutigen Tage nicht festgesetzt worden, so dass aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich die übergeleiteten Darstellungen des Baunutzungsplanes - hier eingeschränktes Arbeitsgebiet - weiterhin Bestand haben. Aus diesen Gründen wird aus Sicht des Bezirksamtes kein Widerspruch in der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebietes für die Flächen des Geltungsbereiches gesehen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke sollen in zwei Baugebiete unterteilt werden. Diese weisen leicht abweichende Nutzungsmaße auf. Innerhalb des MU 1 befinden sich neben den bestehenden Baudenkmalen, welche ausschließlich Gewerbe- und Büronutzung beherbergen sollen, ein geplanter Wohnungsneubau im Bereich des Hofes. Innerhalb des angrenzenden MU 2, welches den Eckbereich zwischen der Harzer Straße und der Brockenstraße markiert, sollen vorwiegend neue Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte sowie eine Tiefgarage entstehen.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, um störende und verkehrserzeugende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten auszuschließen zu können. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und ergänzende Servicebereiche aufweisen. Zusätzlich findet eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in überwiegend wohngeprägte Gebiete integrieren. Eine bestehende Tankstelle befindet sich zudem in weniger als einem Kilometer Entfernung in südlicher Richtung in der Sonnenallee, so dass die Versorgung des Geltungsbereiches und seines

Umfeldes durch Tankstellen in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Vergnügungsstätten, die ebenfalls einen erhöhten Kundenverkehr vor allem in den Nachtstunden mit sich bringen, bergen darüber hinaus Konfliktpotenzial, da sie durch erhöhte Lärmentwicklung (Musik und feiernde Menschen) den sozialen Frieden stören und die Identifikation mit der Nachbarschaft beeinträchtigen können. Aus diesen Gründen sollen diese möglichen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

In Anlehnung an die historische Nutzung der bestehenden Gebäude soll in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen der ehemaligen Geyer-Werke weiterhin ausschließlich eine Gewerbenutzung Platz finden. Neben diesen Gebäudeteilen wird jedoch auch der nicht unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige Anbau an das im Hof befindliche Ateliergebäude derzeit durch das dort ansässige Tonstudio genutzt. Auch für dieses Gebäude soll langfristig die Wohnnutzung unterbunden werden, um den gewerblichen Charakter dieser Gebäude und des Baugebietes zu unterstreichen und der bestehenden gewerblichen Nutzung die Grundlage für den Fortbestand zu sichern. Der Bebauungsplan 8-73a setzt daher fest:

Im Urbanen Gebiet MU 1 sind in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnnutzungen) nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Mit dieser Festsetzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird zum einen den denkmalpflegerischen Belangen gefolgt, da umfangreiche Umbaumaßnahmen an der historischen Bausubstanz mit dem Denkmalstatus nicht vereinbar sind. So wären für eine gemischte Nutzung der Gebäude mit integrierten Wohneinheiten starke Veränderungen und Eingriffe in die Grundriss- und Gebäudestruktur erforderlich. Um z.B. in den einzelnen Wohneinheiten entsprechende Nass- und Sanitärzellen anbieten zu können, wären zusätzliche technische Erweiterungen in der Ver- und Entsorgung nötig. Zum anderen würden stärkere Durchmischungen von Wohn- und Gewerbenutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden die Anfälligkeit für Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche (u.a. Dienstleistungs- und Kundenverkehr) erhöhen, so dass in den Baudenkmalen auf eine Durchmischung verzichtet werden soll. Der Ausschluss für die Wohnnutzung greift auch für den im MU 1 gesicherten Kelleranbau des Hauptgebäudes (Baugrenze mit OK=35,4 m ü. NHN), auch wenn dieser nicht explizit als Baudenkmal gekennzeichnet ist. So ist dieser aufgrund des weitgehend unterirdischen Verbaus und der

bestandsbezogenen Höhenbegrenzung nicht zur Wohnnutzung geeignet sowie durch die maßgeblich zum Baudenkmal zählende Bausubstanz im Sinne des Denkmal- und Umgebungsschutzes vor einem wesentlichen Umbau zu Wohnzwecken geschützt, da ein baulicher Eingriff in den Kellerbereich nicht ohne Baumaßnahmen am Baudenkmal möglich wäre. Innerhalb der Neubauten kann dagegen durch entsprechende bauliche Vorkehrungen auf die Nutzungsmischung gezielt reagiert werden. So lassen sich durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen und durch Grundrissgestaltungen (u.a. separate Zu- und Ausgänge) verschiedene Nutzungen miteinander in Einklang bringen, so dass für diese Gebäude ein genereller Ausschluss etwaiger Nutzungen nicht erfolgen muss. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen damit weiterhin ausreichend Geschossflächen für eine urbane Nutzungsmischung zur Verfügung, um die Zweckbestimmung der Urbanen Gebiete - trotz der punktuellen Nutzungsbeschränkung - zu gewährleisten. Ein „Etikettenschwindel“ bzw. ein Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauNVO liegen nicht vor. Das geplante Urbane Gebiet, das im Bebauungsplanentwurf in zwei Teilflächen unterteilt wird, ist als ein zusammenhängendes, einheitliches und gegliedertes urbanes Gebiet zu beurteilen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich planungsrechtlich um zwei voneinander unabhängige, eigenständige urbane Gebiete handeln könnte. Die Teilflächen liegen unmittelbar benachbart und werden weder durch umfangreiche öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen noch durch andere Baugebiete gemäß BauNVO voneinander getrennt. Die Trennung der Teilflächen erfolgt lediglich durch eine Flurstücksgrenze sowie einen zur inneren Erschließung des urbanen Gebiets erforderlichen Fußweg, der keine Verkehrsfunktion für Dritte hat oder gar der Erschließung anderer Baugebiete dienen würde. Darüber hinaus befanden sich die Flächen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Eigentum eines einzelnen Eigentümers, der eine zusammenhängende Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage der Ergebnisse eines zu diesem Zwecke durchgeführten Workshopverfahrens anstrebt. Gemäß einem aktuellen Urteil des Obergerichtes Niedersachsen steht der Unterteilung einer zusammenhängenden Fläche in Gebiete mit gleichem Baugebietstyp, aber unterschiedlichen Bezeichnungen und ggf. auch unterschiedlichen Detailfestsetzungen der Annahme eines Baugebiets nicht entgegen (OVG Niedersachsen, Beschluss vom 21.02.2020 - 1 MN 147/19). Somit ist die Zweckbestimmung des Gebiets eindeutig über beide Teilflächen hinweg zu betrachten und mit einem gewerblichen Nutzungsanteil von 22 % und einem Wohnanteil von 78 % gewährleistet. Damit ist auch gewährleistet, dass beide Hauptnutzungsarten das urbane Gebiet städtebaulich mitprägen.

Solange der gemischte Gebietscharakter noch gewahrt ist, ist im Urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung. Die Nutzungsmischung kann dabei in unterschiedlicher Körnigkeit erfolgen. Eine kleinräumige Nutzungsmischung ist nicht erforderlich (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 135. EL September 2019, BauNVO, § 6a, RN 15).

Die angestrebte urbane Mischnutzung auf Grundstücks- bzw. Blockebene soll zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Bereichs zwischen dem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee im Westen und dem weiter östlich gelegenen Stadtumbaugebiet „Neukölln-Südring“ beitragen. Die geplante Festsetzung fördert darüber hinaus mögliche Nutzungskonzepte mit dem Schwerpunkt „Arbeiten und Wohnen“ in Lagengunst zum qualitativ hochwertigen Landschaftsraum des südwestlich gelegenen Neuköllner Schifffahrtskanals.

Die geplanten Festsetzungen stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete wirken bedingt durch die Lage an der Harzer Straße sowie der Brockenstraße Schallemissionen ein. Bei der Umsetzung von schallmindernden Maßnahmen in Form von Grundrissbindungen und / oder baulichen Vorkehrungen, wie Fassadendämmungen und besondere Fensterkonstruktionen, können jedoch gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, so dass die zu erwartenden Schallemissionen der abwägungsgerechten Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht im Wege stehen. Auch hinsichtlich der südlich der Urbanen Gebiete angrenzenden bestehenden Gewerbenutzungen wurden in dem schalltechnischen Gutachten die maximal zu erwartenden Lärmbelastungen festgestellt und es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vorgeschlagen, um den auftretenden Immissionskonflikten wirksam zu begegnen. Näheres kann dem Kapitel II 3.4.1 Schallschutz entnommen werden.

Flächen für soziale Wohnraumförderung

Die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum hat in den vergangenen Jahren flächendeckend zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen. Die Entwicklung des Planungsgebiets wird daher nach den Leitlinien des „Berliner Modells der

kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die vormals in der **textlichen Festsetzung Nr. 3** erfolgte Regelung zur Sicherung der Errichtung förderfähiger Wohnungen wurde nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB entsprechend dem Rundschreiben 1/2022 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref I C auf Grund einer bereits bestehenden vertraglichen Regelung **gestrichen**. In dem städtebaulichen Vertrag wird hierbei der konkrete Anteil des förderfähig zu errichtenden Wohnraums bestimmt, der einem Mindestanteil von 30 % der für Wohngebäude zu errichtenden Geschossflächen entspricht. Dabei ergibt sich die konkrete Fläche aus der festgesetzten maximalen Geschossfläche in den urbanen Gebieten abzüglich der ausschließlich als Gewerbe nutzbaren Gebäudeteile im MU 1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) sowie abzüglich der im MU 2 im Erdgeschoss vorgesehenen Kindertagesstätte und Gewerbeeinheit. Somit besteht kein Erfordernis, im Bebauungsplan eine flächenmäßige Verortung des zu sichernden Mindestanteils der Geschossfläche für den förderfähigen Wohnraum in den geplanten Urbanen Gebieten vorzunehmen; die Zulässigkeit wird allein im städtebaulichen Vertrag, welcher mit dem Grundstückseigentümer geschlossen wurde, bestimmt. Ergänzend dazu wird auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen:

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

Ein Abweichen von der oben genannten Quote von 30 % ist nur dann in Erwägung zu ziehen, wenn durch die Realisierung des Wohnbauvorhabens eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefährdet ist. Bei der Beurteilung der Gefährdung ist darauf abzustellen, ob das Vorhaben in einem Planungsraum liegt, der nach den Ergebnissen des Monitorings Soziale Stadtentwicklung im Gesamtindex

„Soziale Ungleichheit“ mit einem sehr niedrigen Status mit negativer Dynamik eingestuft wurde. Dies ist hier nicht der Fall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a liegt nicht in dem beschriebenen Planungsraum. Darüber hinaus wurde im Jahr 2021 ein Quartiersmanagement eingerichtet. Weitere städtebauliche Gründe, die ein Zurückstellen des Ziels der Schaffung von öffentlich gefördertem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im konkreten Einzelfall rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan 8-73a mittels Baugrenzen sowie durch Festsetzungen von Geschossflächen (GF) erfolgen. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit der maximalen Höhe baulicher Anlagen über NHN gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grund- und Geschossflächen

Für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 werden Baukörperfestsetzungen getroffen, welche sich an der denkmalgeschützten Bestandsbebauung sowie an dem zugrundeliegenden abgestimmten städtebaulich-hochbaulichen Konzept orientieren. Somit sind die in den Urbanen Gebieten dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in voller Fläche überbaubar. Zur Verdeutlichung, dass es sich hierbei um eine ausdrückliche Festsetzung handelt, wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 16 Abs. 6 BauNVO die **textliche Festsetzung Nr. 5** aufgenommen. Die zulässige Grundfläche kann darüber hinaus gemäß der textlichen Festsetzung jedoch um weitere Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden. Mit der Errichtung von z.B. Balkonen oder anderen hervortretenden Gebäudeteilen, wie Treppen, Rampen oder Mauervorsprüngen, wird die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche erhöht. Um eine Erhöhung nur in einem vorher bestimmten Umfang als Ausnahme vorzusehen, wird das Maß der zulässigen Überschreitung ebenfalls textlich festgesetzt.:

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8 durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppe und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU 1 und bis zu 120 m² im MU 2 überschritten werden.

Die Festsetzung ist erforderlich, da die überbaubare Grundstücksfläche bei Baukörperfestsetzungen lediglich durch die Baugrenzen bestimmt wird. Im Urbanen Gebiet MU 1 beschreiben die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 3.058 m² und entsprechen damit bezogen auf die Größe des Baugebietes einer GRZ von 0,47. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 nehmen die festgesetzten Baugrenzen eine Fläche von 2.806 m² ein und entsprechen damit einer GRZ von 0,46.

Weil jedoch ergänzende untergeordnete bauliche Anlagen, die aus den Baugrenzen herausragen, wie Balkone und nicht privilegierte Treppen und Rampen, ebenfalls mit in die GR nach § 19. Abs. 2 BauNVO zu zählen sind, ist für diese baulichen Anlagen das Maß der ausnahmsweisen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzend textlich zu regeln. Berücksichtigt mit diesen Zuschlägen werden neben Balkonen der Neubauten z.B. auch Mauervorsprünge, Eingangstreppe und Rampen an den Bestandsgebäuden, die zum überwiegenden Teil auch unter Denkmalschutz stehen, jedoch nicht vollständig von den Baukörperfestsetzungen erfasst werden, aber in der derzeitigen Form und Erschließung erhalten bleiben sollen. Mit dem zweiten Teil der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird daher die absolute Höhe der zusätzlichen Grundflächen jeweils für das MU 1 (bis zu 180 m²) und MU 2 (bis zu 120 m²) geregelt. Einschließlich den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen für Balkone u. ä. ergeben sich somit eine rechnerische GRZ von 0,49 im MU 1 und eine GRZ von 0,48 im MU 2. Eine über die beiden Baugebiete hinausgehende Gliederung des Überschreitungsmaßes ist trotz der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen nicht erforderlich, da die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen für Neubauten in den beiden Baugebieten jeweils nur durch einen Bauträger bzw. Eigentümer errichtet werden sollen und somit ein sogenanntes „Windhundrennen“ bei der Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Nutzungsmaßes nicht zu befürchten ist. Darüber hinaus ist im Bereich der Baudenkmale nur ein sehr geringer Anteil an zusätzlichem Überschreitungspotential (z.B. für Kellerschächte etc.) notwendig, da diese Gebäude gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Ergänzende Anbauten wie Balkone

und Terrassen werden hier somit nicht nachgefragt und sind auch aufgrund der denkmalrechtlichen Restriktionen nur sehr eingeschränkt umsetzbar.

In den darauf folgenden textlichen Festsetzungen 6 bis 8 werden gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die jeweils ausnahmsweise zulässigen, über die Baugrenzen hinausragenden Tiefen und Breiten der Anbauteile festgesetzt:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Dieses Maß entspricht gemäß der Berliner Bauordnung (BauO Bln) zwar der zulässigen Privilegierung, so dass die Überschreitungen der Baugrenzen gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit den angestrebten Balkonen aber dennoch erhöht, so dass die zusätzliche Regelung zur Überschreitung des Nutzungsmaßes im Bebauungsplan erforderlich wird.

Im Rahmen der geplanten Umsetzung der Planung sind darüber hinaus jedoch auch Balkone und somit Überschreitungen der Baugrenzen vorgesehen, die über das Maß der Privilegierung hinausgehen, so dass für diese Fassadenflächen in jedem Fall ergänzende Regelungen erforderlich werden. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sind demnach gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO folgende weitere ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen zulässig:

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20% der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden (textliche Festsetzung Nr. 7).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linie f-g ausnahmsweise

*zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden (**textliche Festsetzung Nr. 8**).*

Die Regelungen der textlichen Festsetzungen 7 und 8 sind erforderlich, da die Privilegierung untergeordneter Bauteile gemäß § 6 Abs. 6 Berliner Bauordnung (BauO Bln) mit einem Maß bis 1,5 m über der Baugrenze um weitere 0,5 m überschritten werden soll und somit gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO einer zusätzlichen Regelung und Zulassung im Bebauungsplan bedarf.

Ein umfangreicher Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs fällt unter die Restriktionen des Denkmalschutzes. Nachträgliche Unterbauungen der Bestandsgebäude für benötigte Stellplätze sind somit nicht möglich. Darüber hinaus sind im Rahmen der Neuplanungen viele zusätzliche Wohneinheiten geplant, die ihrerseits durch entsprechende Pkw-Stellplätze versorgt werden sollen. Da auch die bestehenden Stellplätze im Bereich der umgebenden Straßenverkehrsflächen sehr begrenzt sind, soll innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden. Der Bebauungsplan nimmt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO die **textliche Festsetzung Nr. 4** auf:

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen.

Darüber hinaus sichert die Festsetzung, dass die entlang der Brockenstraße vorgesehenen Vorgartenzonen als auch die Innenhöfe der Baugrundstücke frei von Stellplätzen bleiben. Durch den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes sowie die bauliche Ergänzung mit überwiegend wohngenutzten Gebäuden wird bereits eine höhere Versiegelung und Überbauung der Grundstücke eingeplant. Um die Auswirkungen der höheren Dichte zu reduzieren, sollen die Dachflächen der Gebäude und Tiefgaragen anteilig begrünt werden. Dies ermöglicht eine umfangreiche Gestaltung des Freiraums sowie der Tiefgargendächer, die neben ökologischen Gesichtspunkten in erster Linie auch der Aufwertung sowie dem Schutz des Wohnumfeldes dienen. Zusätzlich versiegelte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten in den Innenhöfen, die neben einer möglichen Gefährdung von spielenden Kindern auch Schallemissionen in den geschützten Hofbereichen erzeugen, sollen aus diesen Gründen ausgeschlossen werden.

Um die geplante Bebauung einschließlich der Zufahrten und der Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan 8-73a gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO fest:

Im Urbanen Gebiet MU 2 darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht (textliche Festsetzung Nr. 9).

Damit wird der Rahmen, welcher die Baunutzungsverordnung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht, vollständig ausgeschöpft. Neben den dringend benötigten Wohngebäuden werden mit der zulässigen Überschreitung auch die Tiefgaragen gesichert, die eine Versorgung mit Stellplätzen sicherstellen. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation in dicht bebauten Gründerzeitvierteln und dem hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum als auch den begrenzten Stellplatzflächen im Straßenraum ist eine entsprechende Regelung gerechtfertigt. Vertretbar ist sie auch vor dem Hintergrund, dass für die neugeschaffenen Wohnbauflächen keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt bzw. hergestellt werden müssen und somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gehandelt wird. Zusätzlich wird mit der ausschließlichen Beschränkung der Überschreitung der GRZ auf den § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass die Hauptanlagen (Wohngebäude) weiterhin entsprechend der festgesetzten Baugrenzen ergänzende und nutzbare Freiräume ermöglichen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Teile der Tiefgaragen, die oberirdisch nicht als Wegeflächen dienen, mit einer zusätzlichen Pflanzschicht von zwischen 40 und 80 cm versehen und bepflanzt werden, so dass der erhöhte zulässige Anteil der Versiegelung optisch nicht in Erscheinung tritt und im Sinne einer Freiraumnutzung als Grünfläche weiterhin nutzbar ist. Die Bepflanzung der Decken von Tiefgaragen unterstützt ökologische Funktionen, wie z.B. die Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Bildung von klimatisch wirksamen Verdunstungsflächen sowie die Schaffung von Lebensräumen für Insekten, Kleintiere und Vögel (siehe Kap. III 3.5 Grünfestsetzung).

Basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept werden für die Baugebiete ergänzend maximale Obergrenzen für die Realisierung von Geschossflächen festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO wird im MU 1 eine Geschossfläche (GF) von 11.400 m² und im MU 2 eine GF von 18.100 m² festgesetzt.

Trotz der festgesetzten Geschossflächen, Geschossigkeiten sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bestünde die Möglichkeit, weitere Geschossflächen zu realisieren, die nicht im Bereich von Vollgeschossen liegen. Vorstellbar wären z.B. Staffelgeschosse, die noch unterhalb der festgesetzten Oberkante angeordnet werden und somit zu einer weiteren Erhöhung des Nutzungsmaßes führen. Um eine zusätzliche bauliche Verdichtung über die festzusetzende Geschossflächen GF von 11.400 m² bzw. 18.100 m² im MU 2 in Form von Dach- oder Staffelgeschossen zu vermeiden, wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Festsetzung zur Einbeziehung aller als Aufenthaltsräume nutzbarer Flächen aufgenommen:

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 10).

Ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse gelten bei entsprechender Ausführung nicht als Vollgeschosse, können aber, sofern sie nicht explizit im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen realisiert werden und dann bis zu 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ausmachen. Dies würde zu zusätzlichen Bedarfen an sozialen Infrastruktureinrichtungen und zusätzlichem Anwohnerverkehr führen, welche in der standardmäßigen Betrachtung der Auswirkungen basierend auf den Geschossflächen in den Vollgeschossen nicht berücksichtigt werden würden. Ebenso wären die Flächen in Nicht-Vollgeschossen nicht bei der Berechnung des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen zu berücksichtigen. Mit der textlichen Festsetzung wird somit sichergestellt, dass Nicht-Vollgeschosse sowohl bei der Berechnung des Nutzungsmaßes als auch bei der Ermittlung der Wohnfolgebedarfe und des Anteils mietpreisgebundener Wohnungen gleich behandelt werden wie Vollgeschosse

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeiten reichen von bestandsorientierten zwei Vollgeschossen im Innenhof des MU 1 bis zu sieben Vollgeschossen für Teile der Neubauten im Eckbereich der Harzer Straße mit der Brockenstraße im MU 2.

Der überwiegende Teil der Bestandsgebäude wird entsprechend der aktuellen baulichen Gestalt mit zwei, drei, vier, fünf oder sechs zulässigen Vollgeschosse versehen.

Lediglich der an das Hauptgebäude der ehemaligen Geyer-Werke angrenzende Kellerbestandteil, welcher ausgehend von der rückwärtigen Fassade ca. 10 m in den Innenhof hineinragt und aufgrund des dort abfallenden Geländes zum Teil auch optisch in Erscheinung tritt, wird mit einer zusätzlichen Baugrenze in Verbindung mit einer maximalen Oberkante von 35,4 m über NHN im Bestand gesichert. Da es sich hierbei um ein unterirdisches Geschoss handelt, dessen Oberkante das Niveau des höheren Hofgeländes aufweist und im Mittel auch nicht über 1,4 m über dem tiefer gelegenen Hofniveau liegt, wirkt sich der bestehende Keller nicht auf die zu sichernden Geschossflächen aus. Bauliche Erweiterungen oder Aufstockungen an den Bestandsgebäuden sind wegen des überwiegenden Denkmalstatus nicht vorgesehen.

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine bestehende Gebäudekombination mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Zwar steht der südöstlich an das Baudenkmal angrenzende Bestandsbau selbst nicht unter Denkmalschutz, grenzt aber unmittelbar an den denkmalgeschützten Baukörper mit der gleichen baulichen Höhe und Geschossigkeit an, so dass bei einem etwaigen Abriss und Neubau hier die denkmalrechtlichen Bestimmungen für den Umgebungsschutz eingehalten werden müssen. Da in dem Bebauungsplan analog zum Baudenkmal die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen erfolgt, ist für diesen Baukörper die städtebauliche Wirkung auch ohne Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante dahingehend vorbestimmt, dass ein davon abweichend wesentlich höherer Bauteil neben dem Denkmal nicht genehmigungsfähig wäre.

Für die geplanten Neubauten sind im Eckbereich der Harzer Straße mit der Brockenstraße sieben Vollgeschosse vorgesehen. Die in den Hofbereich hineinragenden Gebäudeflügel im MU 2 sowie das im Hofbereich des MU 1 geplante Gebäude soll dagegen sechs Vollgeschosse aufweisen.

Zusätzlich zu den festgesetzten zulässigen Vollgeschossen werden auch maximale Höhen baulicher Anlagen über Normal-Höhe Null (NHN) für die geplanten Neubauten festgesetzt. Diese reichen von einer maximalen Oberkante (OK) von 59,0 m über NHN für den 7-geschossigen Bauteil, über 56,1 m für die 6-geschossigen Teile im MU 2 bis zu einer OK von maximal 55,0 m für den 6-geschossigen Bauteil im MU 1. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 35,5 m über NHN ergeben sich damit absolute Gebäudehöhen zwischen 23,5 m für den 7-geschossigen Teil und 20,6 m

bzw. 19,5 m für die 6-geschossigen Teile der Neubebauung. Um geringfügige Überschreitungen der maximalen Oberkanten für technische Aufbauten zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine textliche Festsetzung aufgenommen:

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind. (textliche Festsetzung Nr. 11)

In der textlichen Festsetzung werden explizit auch Solaranlagen aufgeführt, um die Möglichkeit der Anwendung und Erzeugung von regenerativen Energiequellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu unterstützen. Gemäß der textlichen Festsetzung dürfen entsprechende Überschreitungen der Oberkanten nur gewährt werden, wenn diese von der nächstgelegenen Baugrenze und damit im Sinne einer Baukörperausweisung von der außenliegenden Baukörperabgrenzung um mind. 2,5 m entfernt liegen. Damit ist hinreichend sichergestellt, dass die zusätzliche Höhe durch das Zurücktreten der Aufbauten deutlich weniger in Erscheinung tritt und gegenüber benachbarten Bebauungen zudem keine zusätzlichen Abstandsflächen erzeugt werden.

Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung gemäß § 17 BauNVO

Die Fläche der zulässigen Überbauung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet MU 1 beträgt 3.058 m². Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 beträgt die zulässige Überbauung gemäß der festgesetzten Baukörperfestsetzungen 2.806 m². Für den gesamten Geltungsbereich lässt sich somit eine maximale überbaubare Grundstücksfläche von 5.864 m² ermitteln, welche gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 um weitere 300 m² für Balkone und andere Bauteile überschritten werden kann. Bezogen auf die jeweiligen Baugebietsgrößen der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 entsprechen die zulässigen Überbauungen einschließlich den zulässigen Überschreitungen einer GRZ von 0,49 im MU 1 und 0,48 im MU 2, so dass die nach § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 0,8 mit den geplanten Maßen der baulichen Nutzung deutlich unterschritten werden.

Basierend auf den festgesetzten Geschossflächen in Höhe von 11.400 m² im MU 1 und 18.100 m² im MU 2 ergeben sich rechnerische GFZ-Werte von 1,75 im MU 1 und 3,0 im MU 2, so dass mit diesen Festsetzungen die aufgeführten Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung ebenfalls unterschritten bzw. eingehalten werden.

Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin (BauO Bln)

Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan gelten als ausdrückliche Festsetzungen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln, so dass trotz einer etwaigen Unterschreitung der Abstandsflächen dies mit der Festsetzung im Bebauungsplan sein Bewenden hat.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich rechnerische Unterschreitungen der Abstandsflächen zwischen dem Bestand im MU 1 und der Neubauplanung im MU 2 entlang der Harzer Straße. Bei dem denkmalgeschützten viergeschossigen Bestandsgebäude der ehemaligen Geyerwerke handelt es sich historisch um eine grenzständige Bebauung entlang des Blockrandes. Dieses Gebäude weist dementsprechend in der Brandwand auch keinerlei Fenster- und Türöffnungen auf, so dass für dieses Gebäude entlang der Grundstücks- und Baugebietsgrenze keine Abstandsflächen nachzuweisen sind. Der Abstand von 9,9 m zwischen den Baukörperfestsetzungen im MU 1 und dem MU 2 erstreckt sich somit vollständig innerhalb des Baugebietes MU 2 und kann vollständig für den dort geplanten sechsgeschossigen Neubau bzw. dessen Abstandsflächen in Anspruch genommen werden. Bei einer maximalen Gebäudeoberkante von 56,1 m über NHN und einer Oberkante Gelände von ca. 35,4 m über NHN sind gemäß den Anforderungen der Bauordnung für Berlin für den geplanten Neubau mit einer Höhe von ca. 20,7 m ca. 8,3 m Abstandsflächen nachzuweisen.

Nach Prüfung der vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen ergibt sich eine weitere rechnerische Unterschreitung der Abstandsflächen von ca. 1,4 m für einen geringen Überlappungsbereich der westlichen Fassade des geplanten Neubaus zwischen den Punkten e und f (auf einer Länge von ca. 5 m) mit dem zweigeschossigen Bestandsgebäude, welches im Bereich des Innenhofs erhalten werden soll.

Unter der Annahme, dass sowohl das Bestandsgebäude mit einer Abstandsfläche von 3,6 m als auch der geplante Neubau mit einer erforderlichen Abstandsfläche von ca. 8,1 m in die Betrachtung einfließt, käme es zu der o.g. Unterschreitung der Abstandsfläche, da die Distanz zwischen den beiden Gebäuden lediglich 10,3 m beträgt. Zwar

wird auf die Festsetzung einer maximalen Oberkante des zweigeschossigen Gebäudes verzichtet, aufgrund des zu berücksichtigenden Umgebungsschutzes des unmittelbar angrenzenden Denkmals ist eine wesentlich höhere Bebauung im Falle eines Abrisses und Neubaus jedoch nicht zulässig. Es ist zusätzlich festzustellen, dass mit der bestehenden OK (Attika) von 44,7 m über NHN bei einer Geländeoberkante von 35,7 m über NHN das Gebäude eine Höhe von 9 m aufweist. Damit kann im Bestand bereits von einer überdurchschnittlichen Ausnutzung der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen (ca. 4,5 m pro Geschoss) ausgegangen werden. In Anbetracht der zulässigen Abmessungen des Gebäudes wird diese Höhe und die damit verbundene Abstandsflächenermittlung als Worst-Case angesehen.

Im Rahmen dieser Beurteilung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich im Bereich des gewerblich genutzten Gebäudes entlang der östlichen Fassade bis auf eine Tür, die zudem außerhalb der Abstandsflächenüberlappung liegt, keine weiteren Gebäudeöffnungen (z.B. Fenster) befinden. Negative Auswirkungen auf die Wohn- oder Arbeitsbedingungen bedingt durch die rechnerische Unterschreitung der Abstandsflächen sind damit nicht zu befürchten.

3.3 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Harzer Straße und der Brockenstraße, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sein (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Sie obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf eine abschließende Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet wird.

3.4 Immissionsschutz / Klimaschutz

3.4.1 Schallschutz

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9 und I 3.10). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in der vorliegenden

schalltechnischen Untersuchung die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuscentwicklungen durch den benachbarten Sportplatz gemäß der 18. BImSchV sowie durch die südlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen gemäß der TA Lärm untersucht und bewertet. Da das urbane Gebiet nicht Bestandteil der bisherigen Fassung der DIN 18005-1 ist, werden für die Beurteilung des Verkehrslärms Orientierungswerte zugrunde gelegt, die einer gemischten Nutzung entsprechen. So wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Urbanen Gebietes eine höhere Geräuschkulisse in Kauf nehmen, um in einem attraktiven Gebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten wohnen zu können. Nachts sollen jedoch die Ansprüche bezüglich der Lärmbelastung wie im Mischgebiet gelten. So wird am Tage der Wert der TA-Lärm von 63 dB(A) zugrunde gelegt und für die Nacht der Orientierungswert eines Mischgebietes MI mit maximal 50 dB(A).

Von der nördlich angrenzenden Sportfläche gehen für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen aus. Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zeigen jedoch, dass aufgrund der hohen Frequentierung der Harzer Straße durch den Kfz-Verkehr an den bestehenden Gebäuden sowie an den durch den Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen Beurteilungspegel erreicht, die für den Planfall am Tage Werte von bis zu 63,2 dB(A) und in der Nacht Werte bis zu 57,8 dB(A) erreichen. Damit liegen die Beurteilungspegel entsprechend 0,2 dB(A) bzw. 7,8 dB(A) über den für Urbane Gebiete zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Auch entlang der Brockenstraße kommt es mit 54,0 dB(A) an den zur Straße ausgerichteten Fassaden zu nächtlichen Überschreitungen des SOW von 4,0 dB(A). Am Tage werden die SOW entlang der Brockenstraße jedoch eingehalten.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbenutzungen erzeugen mit den derzeit festgestellten und genehmigten Nutzungsszenarien an Teilen der geplanten Baugrenzen der Urbanen Gebiete ebenfalls Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nacht. Am Tage werden die definierten Grenzwerte der TA-Lärm von 63 dB(A) eingehalten. Dagegen weisen die nächtlichen Beurteilungspegel und vor allem die nächtlichen zulässigen Spitzenpegel an Teilen der festgesetzten Baugrenzen Überschreitungen der Grenzwerte vom 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 3,6 dB für den Beurteilungspegel und bis zu 6,6 dB(A) für den Spitzenpegel auf. Für

diese Fassadenabschnitte sowie die vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenbereiche sind entsprechende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollte man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man weiterhin eine gewerblich geprägte Nutzung an der Harzer Straße ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte aufgrund des bestehenden Verkehrslärms eher vermieden werden. Auch gegenüber der südlich angrenzenden Gewerbenutzung sollte die Ausweisung von Wohnnutzungen vermieden und stattdessen die gewerbliche Nutzung fortgeführt werden.

Eine ausschließliche Gewerbeplanung würde jedoch dazu führen, dass die umgebenden Wohnnutzungen entlang der Harzer Straße und der Elsenstraße durch Betriebsgeräusche der gewerblichen Tätigkeiten sowie den durch die Gewerbenutzungen erzeugten Verkehre beeinträchtigt werden könnten. Solche Beeinträchtigungen der Umgebung sollen jedoch vermieden werden.

Die Beibehaltung des faktischen Status Quo der teilweise ungenutzten und brachgefallenen Grundstücksflächen der ehemaligen Geyerwerke soll nicht aufrechterhalten werden. Die Nutzungsaufgabe der ehemaligen Gewerbenutzung wäre gemäß dem Trennungsgrundsatz schalltechnisch zwar positiv zu bewerten, da von dieser keine schalltechnische Beeinträchtigung ausgeht. Dieser Zustand stellt jedoch ein desolates Stadtbild dar und wirkt sich negativ auf die gesamte Umgebung aus. Dieser städtebaulich ungeordnete Zustand soll daher nicht beibehalten werden.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung verzichtet werden. Mit der Einführung des Urbanen Gebiets wurde zudem eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, so dass auch die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Gewerbeanlagen im Rahmen von geeigneten Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander ermöglicht.

Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Maßnahmenprüfung wird eine Unterscheidung zwischen den Immissionsverursachern getroffen. Dabei findet eine differenzierte Betrachtung zwischen dem untersuchten und bewerteten Verkehrslärm ausgehend von der Harzer Straße sowie dem zu erwartenden Lärm bedingt durch die gewerblichen Nutzungen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebe statt.

Trotz der ermittelten Überschreitung der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Straßen- und Erschließungsverkehr ausgehend von der Harzer Straße kommen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle, nicht zum Einsatz. Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Zudem sollten Lärmschutzwände möglichst nah an den Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Im Bereich der Harzer Straße ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle nicht möglich. Eine Lärmschutzwand würde dazu führen, dass sich das direkte räumliche Umfeld abschottet und sich ein Gefühl der räumlichen Einengung einstellt. Ein urbaner und belebter Straßenraum könnte so nicht entstehen. Zusätzlich muss die Öffnung zur Harzer Straße als Zugang zum Plangebiet erhalten bleiben, so dass aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zum Schutz vor dem Verkehrslärm für den Geltungsbereich nicht in Erwägung gezogen werden.

Grundsätzlich wäre die Errichtung einer Schallschutzwand nah an der Schallquelle auch für den auftretenden Gewerbelärm möglich. Dies müsste jedoch außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Gewerbenutzung erfolgen. Hierzu liegen derzeit jedoch keine Einwilligung bzw. vertragliche Vereinbarungen mit dem benachbarten Grundstückseigentümer vor. Da zudem auch die Nutzung der Gewerbefläche durch eine ergänzende Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle eingeschränkt werden könnte, wird dies im vorliegenden Fall nicht in Erwägung gezogen. Mit der Festsetzung der Urbanen Gebiete ist dessen ungeachtet aber auch ein Heranrücken neuer Wohnnutzungen an die bestehende Gewerbenutzung verbunden, so dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Urbanen Gebiets und im Sinne des baulichen Selbstschutzes ergriffen werden (siehe dazu Kap. Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen).

Bedingt durch den Verzicht von Lärmschutzwänden oder -wällen kommt es zwangsläufig auch zu verlärmten Freibereichen der Urbanen Gebiete. Diese sind in ihrer jeweiligen Ausdehnung jedoch räumlich begrenzt. Aufgrund der Größe und geplanten Bebauung in den Urbanen Gebieten mit blockartigen Gebäudestrukturen werden abgewandt liegende Freibereiche geschaffen, welche die zugrunde gelegten Orientierungswerte für Urbane Gebiete einhalten.

Eine alternative Maßnahme des aktiven Immissionsschutzes zur Begegnung des Verkehrslärms ist die Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h. Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf allen Straßen im Plangebiet bereits auf 30 km/h begrenzt ist, ist diese Maßnahme bereits ausgeschöpft. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Belagserneuerung auf der Harzer Straße mit einem lärmarmen Fahrbelag (offenporiger Asphalt) bzw. einem Belagsaustausch auf der Brockenstraße von einem Pflasterbelag auf einen Asphaltbelag. Von den aufgeführten Maßnahmen würden zugleich auch die vom Verkehrslärm betroffenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches profitieren, die gemäß der schalltechnischen Untersuchung bereits in der Bestandsbetrachtung ebenfalls hohen Lärmwerten ausgesetzt sind. Eine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Diese Maßnahmen sind auf bezirklicher Ebene bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Urbanen Gebiet MU 2 ist die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, welcher die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten im Blockinneren ermöglicht, gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen durch die Lage der Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Vollgeschossen dafür Sorge, dass diese lärmrobuste Bauweise umgesetzt werden kann.

Aufgrund der Abschirmung durch einen Teil der bestehenden Gebäude entlang der Harzer Straße sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die darüber hinaus unter Denkmalschutz stehen, werden die ersatzweise für ein Urbanes Gebiet zugrunde gelegten Orientierungswerte auch für weite Flächen des Urbanen Gebietes MU 1 eingehalten. Ohne den östlichen zweigeschossigen Gebäuderiegel sind im Bereich der dahinter gelegenen Bebauung im MU 2 Geräuschemissionen zu erwarten, welche die zugrunde gelegten Orientierungswerte zur Nachtzeit bis in die unteren Geschosse überschreiten. Durch die abschottende Wirkung können jedoch für mindestens vier der zulässigen sechs Vollgeschosse Schallreduzierungen erreicht werden, so dass die Orientierungswerte eingehalten werden. Für die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm betroffenen Abschnitte der Gebäudeteile der Urbanen Gebiete erfolgen dagegen Grundrissbindungen und ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen.

Grundrissbindungen:

Um die Auswirkungen durch den Verkehrslärm von der Harzer Straße abzumildern, sollen Aufenthaltsräume von Wohnungen in den betreffenden Bereichen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßen- und damit lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (sog. „Grundrissbindung“). Dies wirkt sich positiv auf die Wohnverhältnisse aus, da in den Wohnungen ruhige Bereiche gesichert werden, die zudem eine natürliche Lüftung durch ein Öffnen der Fenster ermöglicht. Somit erfolgt eine Bindung der Ausrichtung von Grundrissen in den geplanten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Harzer

Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 16).

Die Festsetzung ist erforderlich, um verträgliche Innenraumpegel in Schlafräumen zu gewährleisten, wobei nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung Innenpegel in Schlafräumen 30 dB(A) nicht überschreiten dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen. Die in der textlichen Festsetzung bestimmte Grundrissregelung ist geeignet, um diese Anforderungen zu erfüllen. Die Regelung entsprechend der Musterfestsetzung ist entlang der Harzer Straße vertretbar, da sie einen geringen Eingriff in privates Eigentum darstellt, um das angestrebte Ziel, die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu erreichen. Weil es jedoch gerade in Eckbereichen von Gebäuden mit zwei belasteten Fassaden unter Umständen schwierig sein kann, eine Grundrissbindung zu verwirklichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung formuliert. Diese lässt ein Abweichen von der Regelung zu, wenn sichergestellt wird, dass über alternative Maßnahmen der erforderliche Innenpegel für die Wohn- und Schlafräume erreicht wird. Da Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch im Bereich der Blocköffnung an der Harzer Straße bis in einer Tiefe von ca. 14 m wirken, wird die Ausnahmeregelung mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in diesem Bereich des Plangebietes Anwendung finden. Auf eine explizite Festsetzung zur Grundrissbindung entlang der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes wird jedoch verzichtet, da diese Gebäudeteile - basierend auf der textlichen Festsetzung Nr. 2 - nicht für eine Wohnnutzung zugelassen werden.

Im Bereich der Brockenstraße liegen ebenfalls Beurteilungspegel an den Fassaden der geplanten Gebäude an, die im Regelfall eine ergänzende Festsetzung zur Grundrissbindung erfordern würden. Im Gegensatz zu den Beurteilungspegeln entlang der Harzer Straße sind die Emissionen in der Brockenstraße mit Überschreitungen des zu Vergleichszwecken herangezogenen nächtlichen Immissionsrichtwertes eines Mischgebietes von 50 dB(A) aber deutlich geringer, so dass für diese Fassade auf eine Grundrissbindung verzichtet werden soll. So werden im Eckbereich zwar bis zu 54,0 dB(A) und somit eine Überschreitung um ca. 4,0 dB(A) ermittelt, da sich dieser Immissionsort jedoch im Bereich der Blockecke befindet, ist hier eine Grundrissbindung konstruktiv nicht anwendbar. Im weiteren Verlauf der Brockenstraße werden 3 weitere Immissionsorte untersucht, die noch nächtliche Überschreitungen des SOW zwischen 0,4 dB(A) bis 1,5 dB(A) ergeben, so dass für diese Bereiche eine alternative Vorgehensweise gewählt wird. Für diesen Teil des Plangebietes entlang der Brockenstraße sind überwiegend kleinere Wohnungen vorgesehen, die auf dem Wohnungsmarkt am stärksten nachgefragt sind. Darüber hinaus liegen den geplanten Festsetzungen der Baugrenzen Gebäudetiefen von ca. 16 m zugrunde, so dass sich kleinere Wohnungen lediglich im Bereich der Blockinnenseiten realisieren lassen und die verbleibenden Wohneinheiten durch einen sehr hohen und unwirtschaftlichen Anteil an Erschließungsflächen gekennzeichnet wären. Dadurch müssten die Wohnungen auch größer gebaut werden, als sie derzeit am Markt nachgefragt werden. Aufgrund der nur geringen Überschreitung der zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte soll daher lediglich durch technische und bauliche Vorkehrungen gesichert werden, dass ein Innenpegel von 30 dB(A) in den Aufenthaltsräumen bei teilgeöffnetem Fenster erreicht werden. Dies ermöglicht die Realisierung einer hohen Anzahl von kleinen Wohneinheiten unter Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll festgesetzt werden:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Brockenstraße in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel

von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Aufgrund der besonderen Lage der Gebäude entlang der Brockenstraße ist trotz der möglichen einseitigen Ausrichtung von Wohnungen nach Westen oder Osten auch die Besonnung der einzelnen Wohnungen gesichert, da in den Vormittagsstunden eine Belichtung und Besonnung der östlich ausgerichteten Wohnungen erfolgt und in den Nachmittagsstunden eine Belichtung und Besonnung der westlich ausgerichteten Wohnungen.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

In dicht besiedelten Innenstadtbereichen ist aufgrund vielfältiger Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) in Verbindung mit meist ungünstigen städtebaulichen Situationen bedingt durch die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungen die Einhaltung von Orientierungswerten mitunter schwer umzusetzen. Gemäß dem vorliegenden Gutachten können aufgrund der Lage an der intensiver frequentierten Harzer Straße die für das urbane Gebiet angenommenen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) nicht eingehalten werden. Grund hierfür ist vor allem der Lärm, welcher durch den Kfz- und Lkw-Verkehr hervorgerufen wird. Dennoch soll die innerstädtisch liegende, in Teilen brachgefallene ehemalige Gewerbefläche - vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung - trotz der angrenzenden Lärmquellen wieder einer an der Umgebung orientierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandenen Lärmquellen (v.a. die Harzer Straße) heranrücken. Dies ist jedoch mit Blick auf eine verkehrsvermeidende gesamtstädtische Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind nicht realisierbar, da diese aufgrund der Nähe der Gebäude zu den Lärmquellen (Straßen) keine ausreichende Wirkung entfalten könnten und in städtebaulicher Hinsicht die entstehende trennende Wirkung zwischen dem Straßenraum und dem Gebäude nicht akzeptiert werden würde.

Demnach sind die im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Überschreitungen der zugrunde gelegten Orientierungswerte durch den Verkehrslärm der Harzer Straße und in Teilen der Brockenstraße durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden zu bewältigen.

Wenn die angenommenen Orientierungswerte für Urbane Gebiete überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z.B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel L_r ca. ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten bzw. 63 dB(A) tag in Büroräumen erreicht, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ergänzende Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich. Aus den ermittelten Daten der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass entlang der Harzer Straße vor den Fassaden der geplanten Gebäude im MU 1 Tages-Beurteilungspegel von unter 63 dB(A) ermittelt werden.

Im MU 2 sind dagegen auch Wohnnutzungen zulässig. Hier liegen entlang der Harzer Straße sowie bis in einer Tiefe von 15 m in die Brockenstraße Werte an, die ein Maß von 58 dB(A) am Tage und / oder 53 dB(A) in der Nacht überschreiten. Auch entlang der Blocköffnung an der Harzer Straße werden bis in einer Tiefe von 4,0 m noch die Werte ermittelt, die grundsätzlich zusätzliche Aufwendungen für eine Fassadenschalldämmung erfordern.

Mit dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 informiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen darüber, dass seit dem 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt wurden und somit basierend auf dem „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ ein gegenüber den Musterregelungen höheres Schutzniveau erreicht wird. Aus diesem Grund stellt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fest, dass fortan für eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen kein Erfordernis mehr besteht.

Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz in Form von Fassadenschalldämmungen zur Gewährleistung von maximalen Innenraumpegeln für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichts- oder Büroräumen etc. wird dem Rundschreiben entsprechend aus dem Plan gestrichen.

Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm sind auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Wie bereits unter dem Punkt Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen erwähnt, führt die nächtliche Nutzung der gewerblichen Flächen südlich des Geltungsbereichs zu Überschreitungen der zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwerte (IRW) sowie der Maximalpegel für einzelne Fassadenteile der geplanten Urbanen Gebiete. Für die untersuchten Immissionspunkte entlang der südlichen und westlichen Gebäudefassaden werden nächtliche Beurteilungspegel von bis zu 48,6 dB(A) an den geplanten Gebäuden mit Wohnnutzungen sowie bis zu 50,2 dB(A) an einem ausschließlich gewerblich genutzten Gebäude festgestellt, so dass der zulässige IRW der TA-Lärm von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 5,2 dB(A) überschritten wird. Die IRW für Maximalpegel (65 dB(A)) werden durch kurzfristige Geräuschspitzen nachts ebenfalls überschritten und reichen bis zu 71,6 dB(A) an wohngenutzten und bis zu 75,1 dB(A) an gewerblich genutzten Gebäuden. Da die neuen auch wohngenutzten Gebäude als eine an die bestehende gewerbliche Nutzung heranrückende schutzwürdige Bebauung zu betrachten sind, wird für das Urbane Gebiet MU 2 eine ergänzende Festsetzung zum Schallschutz vor Gewerbelärm aufgenommen. Zwar treten auch Überschreitungen an den gewerblich genutzten Gebäuden im MU 1 auf, da diese Gebäude jedoch bereits im Bestand genutzt werden und eine nächtliche Nutzung hier nicht stattfindet, soll auf eine entsprechende Regelung im MU 1 verzichtet werden.

Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (textliche Festsetzung Nr. 18)

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z.B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundrissbindung). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den betroffenen Teilen des Urbanen Gebiets vor Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein geschlossener Laubengang zu errichten ist, sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm,

welcher 0,5 m vor den teilgeöffneten Fenstern verortet wird, innerhalb des geschlossenen Laubengangs gelegen ist und durch dessen schallabschirmende Wirkung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Mit dem Zusatz der alternativen Maßnahmen gleicher Wirkung können gemäß den Ausführungen des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (S. 110) auch Maßnahmen ergriffen werden, bei denen ein vergleichbares Funktionsprinzip wie beim Laubengang zum Tragen kommt (zum Beispiel Prallscheiben oder Vorhangfassaden mit circa 0,5 m Abstand zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen oder schallschutzoptimierte Loggia mit teilweise geschosshohen Elementen auf der Brüstung, Gebäudevorsprünge bei seitlicher Einwirkung und so weiter). Unabhängig vom Nutzerverhalten wird abgesichert, dass die schallabschirmende Wirkung der Maßnahme ausreicht, um die entsprechenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort einzuhalten. Ergänzend führt der Lärmlaufaden zu den alternativen Maßnahmen aus, dass im Sinne einer möglichst geringen Beschränkung des Eigentums es dem Bauherrn obliegt, in den von potenziellen IRW-Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten durch ausschließliche Anordnung von offenbaren Fenstern nicht schutzbedürftiger Räume oder durch Ausführung der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Festverglasung auf die Realisierung eines geschlossenen Laubengangs beziehungsweise Maßnahmen gleicher Wirkung zu verzichten. Auf diese Weise wird der Handlungsspielraum für die Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Gewerbelärm möglichst weit gefasst, ohne die gesunden Wohnverhältnisse zu gefährden.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten sind zudem auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung möglich, d.h. solche, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen. Dies ist gemäß dem Schallgutachten z.B. für die Fassaden zwischen den Punkten m und n möglich. Hier schlägt das Gutachten die Errichtung eines 0,5 m tiefen Mauervorsprungs am Punkt n vor, welcher die dahinterliegenden Fassadenteile bereits in der Form abschotten würde, dass die IRW eingehalten werden. Ähnliches gilt grundsätzlich auch für die Fassade zwischen den Punkten n-p-r. Diese sind gemäß Gutachten erst ab dem dritten Geschoss von der Überschreitung der IRW betroffen. Grundlage für diese Annahme ist jedoch, dass die unteren Geschosse durch den zweigeschossigen Gewerbebau entlang der südlichen Grenze des MU 1 abgeschottet werden. Da dieses Gebäude jedoch nicht unter den Denkmalschutz fällt und somit keine Verpflichtung für einen Erhalt besteht, wird für die gesamte Fassade zwischen den Punkte n-p-r

die entsprechende Festsetzung zur Errichtung des Laubengangs aufgenommen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann jedoch bei Erhalt des Gewerbegebäudes eine Abschottung angenommen werden und als alternative Maßnahme zur Schalldämmung gewertet werden, so dass für die unteren zwei Geschosse zwischen den Punkten n-p-r von einer Laubengangerrichtung abgesehen werden kann.

Eine weitere Möglichkeit der alternativen Maßnahmen gleicher Wirkung kann im vorliegenden Fall auch die Anwendung des „Schöneberger Modells“ sein. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten tritt ein Immissionskonflikt ausschließlich bei der nächtlichen Nutzung der südlichen Gewerbefläche auf. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten, so dass eine auf die Tageszeit beschränkte Nutzung bei entsprechender vertraglicher Sicherung der Nutzungszeiten nicht zu einem Konflikt führen würde. Dazu führt das Schallgutachten Folgendes aus:

„Zum Zuge kommt es, wenn die kritische Lärmbelastung nur auf bestimmte Zeiten beschränkt ist. Das „Schöneberger Modell“ basiert auf dem Prinzip, dass gewährleistet wird, dass sich alle potenziell maßgeblichen Immissionsorte innerhalb baulich geschlossener, prinzipiell jedoch öffentlicher Vorbauten befinden, die den Fenstern der Aufenthaltsräume vorgelagert sind und eine Tiefe von mehr als 0,5 m haben müssen. Der Wintergarten selbst ist kein Aufenthaltsraum. Die Ausführung erfolgt in der Art eines Wintergartens oder eines Kastenfensters mit großer Tiefe [...]. Die Wohnnutzer können die Fenster in der Außenhülle öffnen, kippen oder schließen; verschiedene Kippwinkel können technisch vorgegeben werden. Diese Möglichkeiten erlauben eine vielfältige Handhabung. Maßgeblich für die jeweilige Einstellung der Außenhülle ist die Lärmbelastung des betreffenden Gebäudeteils zu bestimmten Tages- und Nachtzeiten. Werden die Werte bei vollständig geöffneter Außenhülle überschritten, sind die Wohnnutzer verpflichtet, die Außenhülle teilweise oder ganz zu schließen, damit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Sofern zu bestimmten Tages- oder Nachtzeiten eine vollständige Schließung der Außenhülle erforderlich ist, muss ein Lüftungskonzept (z. B. auf der Grundlage der DIN 1946-6:2019-12) erstellt werden. Zur Sicherung der Konfliktbewältigung sind die Schließpflichten im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag vor Festsetzung des Bebauungsplans verbindlich zu vereinbaren. Es ist zu regeln, wann die Fenster in welchem Umfang geöffnet werden dürfen und wann sie zu schließen sind. Dies dient auch dem Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe, da

durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung bei baugenehmigungswidriger Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen den Gewerbelärm unterbunden werden. Die Übertragung der Verhaltensverpflichtung an die künftigen Nutzer (Mieter oder Käufer) ist ebenfalls im Vertrag zu regeln. Der Vorhabenträger muss sich verpflichten, dem Bauantrag die Betriebsbeschreibung beizufügen. Als Anlagen zum Vertrag sind die geplanten Fenster und sonstigen Konstruktionen zum Ausschluss maßgeblicher Immissionsorte im Sinne der TA Lärm im Freien nebst Angaben zur Schalldämmung und Lüftung beizufügen. Zur nachhaltigen Sicherung empfiehlt sich außerdem, im Vertrag die Eintragung entsprechender Baulasten zu vereinbaren. Auf die Einhaltung der Pflichten ist im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren zu achten. Die bauliche Konstruktion der Fenster und Wintergärten, die Lüftungsausführung sowie die Schließpflichten müssen Gegenstand der Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung sein (siehe Kapitel V.3.5.7 des Berliner Lärmleitfadens /33/).“

Aufgrund der o.g. Gründe kann auch auf eine ergänzende Grundrissbindung im vorliegenden Fall verzichtet werden. Wie bereits ausgeführt, wird gemäß dem vorliegenden Schallgutachten eine Lärmbeeinträchtigung lediglich in den Nachtstunden festgestellt. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Zusätzliche Maßnahmen, die eine Organisation der Grundrisse verlangen, bedeuten einen weitergehenden Eingriff in das Eigentum und müssen entsprechend begründet werden. Mit der Umsetzung der textlichen Festsetzung oder der Umsetzung alternativer Maßnahmen gleicher Wirkung wird durch die schallabschirmende Wirkung der vorgelagerten Bauteile die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei teilgeöffnetem Fenster erzielt. So kann z.B. mit einer Prallscheibe, einem mindestens 50 cm tiefen Kastenfenster oder einem belüfteten verglasten Vorbau, der in der Nacht geschlossen zu halten ist, eine natürliche Belüftung der Aufenthaltsräume sowohl am Tage als auch in der Nacht gewährleistet werden, ohne dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen abzuwenden ist. Am Tage bestehen für die nach Süden und zu den Gewerbenutzungen ausgerichteten Aufenthaltsräume dagegen keine Immissionskonflikte, so dass auf die ergänzende in den Besitz eingreifende Regelung der Grundrissorientierung verzichtet werden kann. Die gesunden Wohnverhältnisse sind mit der getroffenen Regelung in ausreichendem Maße sichergestellt.

3.4.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxiden und Staub des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Die Festsetzung begrenzt insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe bauliche Dichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.5 Grünfestsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 9 lässt in dem Urbanen Gebiet MU 2 eine maximale Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Begründet wird die zusätzliche Versiegelung durch den hohen Aufwand bei der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage.

Um einen Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung zu erreichen und eine optische und städtebauliche Aufwertung zu erzielen, soll eine Bepflanzung über den unterirdischen Garagen in diesen Bereichen festgesetzt werden. So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt:

*Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35 % mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 12**).*

Da die textliche Festsetzung lediglich für 55 % der Dachflächen für Tiefgaragen gilt, verbleiben ausreichend Flächen innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Wege, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Mit den unterschiedlichen Aufbaustärken wird

sichergestellt, dass auf der Tiefgarage auch in Teilen Bäume sowie Hecken gepflanzt werden können. Darüber hinaus erhöhen die entsprechenden Bodenaufbauten auch das Speichervermögen für anfallendes Regenwasser, welches zeitversetzt verdunsten oder über entsprechende Drainagematten für eine Ableitung in die entsprechend vorzusehenden Rigolen weitergeleitet werden kann.

Neben der Begrünung der Tiefgaragendachflächen sollen auch die Dachflächen der Gebäudeneubauten begrünt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB wird festgesetzt:

*Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 13**).*

Die Einschränkung der Dachbegrünungen im MU 1 auf die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den aufgeführten Punkten begründet sich aus dem überwiegenden Denkmalstatus des verbleibenden Gebäudebestandes im MU 1. Darüber hinaus weisen die Gebäude in Teilen auch Satteldächer auf oder sind nachträglich nicht für eine Ausführung von Dachbegrünungen geeignet, so dass lediglich die Neubauten im Rahmen der textlichen Festsetzung zu begrünen sind.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 2 sollen die Dachflächen der Gebäude - hier finden sich ausschließlich Neubauten - zum Teil extensiv und intensiv begrünt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB wird festgesetzt:

*Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 14**).*

Gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020) wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 um die Aufbauhöhe der extensiver Dachbegrünung von mind. 15 cm Substratstärke ergänzt, da erst ab dieser Aufbauhöhe die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren am wahrscheinlichsten ist. Eine vollständige Dachbegrünung zu 100% der Dachflächen wird bei den textlichen Festsetzungen 13 und 14 jedoch nicht in Erwägung gezogen, da auf den Dachflächen in der Regel auch technische Aufbauten sowie Austritte und Wegeflächen notwendig werden. Da es sich bei den zu begründenden Gebäuden maßgeblich um Wohngebäude handeln wird, ist ein Anteil von 85% der Dachflächen realisierbar. Umfangreiche technische Aufbauten, wie z.B. Kühl- und Belüftungssysteme, die bei größeren Büro- oder Gewerbebauten erforderlich werden und somit nur Dachbegrünungen bis zu 70% oder weniger zulassen, sind im vorliegenden Falls dagegen nicht zu erwarten.

Für eine weitere Teilfläche der Neubauten soll zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB eine intensive Dachbegrünung gesichert werden, um eine artenreichere Begrünung und damit auch einem breiterem Artenspektrum der Flora und Fauna Raum zur Besiedelung zu ermöglichen. Da die intensive Begrünung im konstruktiven wie gestalterischem Sinne aufwendiger ausfällt, wird der Anteil hier jedoch entsprechend niedriger angesetzt.

Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr. 15).

Die Festsetzungen 12 bis 15 sind dazu geeignet, Funktionsverluste durch einen reduzierten Grünflächenbestand partiell auszugleichen, und städtebaulich erforderlich, um die Folgen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Bodenversiegelungen soweit zu mindern, dass eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erreicht wird. So bieten intensiv und extensiv begrünte Dächer zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume für Vögel und Insekten. Darüber hinaus wirkt sich ein hoher Anteil an Dachbegrünungen positiv auf die Rückhaltung des anfallenden Niederschlags aus, welches ohne eine Dachbegrünung ungenutzt abgeleitet oder gesammelt werden

müsste. Gleichzeitig führt die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zu einer Abkühlung der umgebenden Luft, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt. In der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist eine ergänzende Regelung zur Aufbaustärke der Substratschicht verzichtbar, da die konkrete Bezeichnung einer „intensiven Dachbegrünung“ bereits eine ausreichende Umsetzungsqualität sicherstellt.

3.6 Sonstige Festsetzungen

3.6.1 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (**textliche Festsetzung Nr. 21**). Diese Festsetzung dient dazu, klarzustellen, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist.

3.7 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

3.7.1 Altlasten

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Zur Erkundung der vorhandenen Auffüllungen wurde vom Eigentümer des Grundstücks Harzer Straße 39 eine Untersuchung beauftragt, die für eine spätere Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken eine Beseitigung der festgestellten Auffüllungen empfiehlt. Abweichende Verhältnisse und das Vorhandensein von nicht beschriebenen Baumaterialien oder Verunreinigungen können darüber hinaus nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sollte im Rahmen von Bauarbeiten bzw. bei Aushubarbeiten ein altlastenerfahrener Gutachter hinzugezogen werden.

Die Maßnahme der Beseitigung der Ablagerungen muss im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren.

Im Rahmen der vorliegenden Sanierungsempfehlung kann somit davon ausgegangen werden, dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Da die Umsetzung der Altlastensanierung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert ist, wird auf eine Kennzeichnung der Altlasten in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verzichtet.

3.7.2 Nachrichtliche Übernahme

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Denkmalstrukturen auf dem Grundstück der Harzer Straße 39 werden in der Planzeichnung nachrichtlich als Baudenkmale gekennzeichnet.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und der Eigentümerin des Grundstücks Harzer Straße 39 wurde gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen.

Neben der Erklärung der Vorhabenträgerin zur Übernahme von Planungs- und Gutachtenkosten sowie vertragssichernder Inhalte wie Bürgschaften und Vertragsstrafen werden mit dem Vertrag insbesondere die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung umrissenen Ziele aufgenommen.

Voraussetzung für die Anwendung des „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ ist eine überschlägige Prüfung der Angemessenheit nach einem einheitlichen Bewertungsschema, welche dem Vertrag als Anlage beigefügt wird. Mit dem Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für die sozialen Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden.

Soziale Infrastruktur

Nach Auswertung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Bedarfszuwächse im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Grundschulkapazitäten wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung und dauerhafte Erhaltung einer Kindertagesstätte im prognostizierten Umfang von mind. 7 Betreuungsplätzen festgeschrieben. Der

Bedarf an Grundschulplätzen kann in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden und ist nicht Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrags.

Nach Prüfung durch die zuständigen Stellen des Bezirksamtes sind im maßgeblichen Einzugsbereich in Teilen freie Kapazitäten vorhanden, so dass der durch das Bauvorhaben noch offene Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen nachzuweisen ist. Hierfür wurde eine konkrete Fläche im Plangebiet vereinbart. Durch das Land Berlin ist eine Ersatzvornahme möglich, wenn die Grundstückseigentümerin ihrer Herstellungspflicht nicht nachkommt. Die Flächen werden zudem mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kindertageseinrichtung“ gesichert.

Realisierungspflicht für mietpreisgebundene Wohnungen

Gemäß den Ausführungen im Kapitel III 3.1.1 Urbane Gebiete - Flächen für soziale Wohnraumförderung wurde eine Realisierungspflicht für mindestens 30% der für Wohnraum vorgesehenen Geschossfläche für geförderte mietpreisgebundene Wohneinheiten vereinbart, bei deren Planung und Errichtung die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus in Berlin (der zum Zeitpunkt der Einreichung der Unterlagen bei der Bauaufsicht geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WFB) einzuhalten sind. Die festgelegte Bindungsfrist beträgt 30 Jahre. Die Flächen mit Mietpreis- und Belegungsbindung müssen mittels Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für die festgeschriebene Zeit der Bindung gesichert werden.

Ordnungsmaßnahmen, Altlasten und Niederschlagsentwässerung

Für die geplanten Grundstücksnutzungen wurden im städtebaulichen Vertrag darüber hinaus Regelungen aufgenommen, welche die Neuordnung der Grundstücke sowie die fachgerechte Altlastensanierung bzw. -sicherung der festgestellten Bodenbelastungen gemäß einem abzustimmenden Sanierungskonzept in Begleitung mit den zuständigen Behörden des Bezirksamtes Neukölln sicherstellt. Dies ist auch vor dem Hintergrund der geplanten Niederschlagsentwässerung - gemäß beigefügtem Konzept - über Riegolen von besonderer Bedeutung, da eine Versickerung des Niederschlagswassers nur über unbelastete Böden zulässig ist.

Bepflanzungen, Umwelt- und Artenschutz

Neben der Sicherung der Versickerungsanlagen wird auch die Begrünung der Dächer und Freiflächen gemäß dem vorliegenden Freiflächenplan in dem Vertrag verbindlich

geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erstanlage der Anpflanzungen sowie zur anschließenden Entwicklungspflege. Zudem werden Regelungen zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen, die sicherstellen, dass vor Beginn von Abrissarbeiten von Garagen und Gewerbegebäuden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umgesetzt werden. Diese dienen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

3.9 Flächenbilanz

| Geltungsbereich | | 14.874 m ² |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Urbanes Gebiet MU 1 | | 6.479 m ² |
| Davon: überbaubare Grundstücksfläche | 3.058 m ² | |
| Zusätzliche GR gemäß tF 5 | 180 m ² | |
| Geschossfläche | 11.400 m ² | |
| Urbanes Gebiet MU 2 | | 6.020 m ² |
| Davon: überbaubare Grundstücksfläche | 2.806 m ² | |
| Zusätzliche GR gemäß tF 5 | 120 m ² | |
| Geschossfläche | 18.100 m ² | |
| Straßenverkehrsflächen | | 2.375 m ² |

Die o.g. Werte für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 setzen sich wie folgt zusammen:

Bestandsbebauung, welche zukünftig ausschließlich gewerblich genutzt wird:

GR 2.225 m²

GF 6.400 m² (entspricht einem Anteil von 21,7 % an der zukünftigen Gesamt-GF)

künftige Neubebauung, die im Wesentlichen zu Wohnzwecken (incl. Kita) genutzt wird:

GR 3.639 m²

GF 23.100 m² (entspricht einem Anteil von 78,3 % an der zukünftigen Gesamt-GF)

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73 für das Gelände zwischen Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und Kiehlufer sowie für das Kiehlufer zwischen Elsenstraße und Brockenstraße im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ergänzend fand am 17. Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung auf dem Grundstück Harzer Straße 39 statt, an der das geplante Konzept der Wohnbebauung durch die Bauherren vorgestellt wurde. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde auf die durch das Bezirksamt durchzuführende Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis einschließlich 7. Juli 2017 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 16. Juni 2017 über eine Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ sowie über die Internetseite des Bezirksamtes in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

7 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Darüber hinaus ließen sich 2 Bürger telefonisch über die Planung informieren. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

Es gingen 8 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein. Einer Stellungnahme schlossen sich zwei weitere Bürger an, dies wurde wie zwei weitere, inhaltlich identische Stellungnahmen behandelt.

Fazit:

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Einzelheiten ergeben sich aus der Beschlussvorlage, die Bestandteil der Verfahrensakte ist; die Abwägung gibt den Originaltext der Stellungnahmen und Abwägung zum damaligen Verfahrensschritt und -zeitpunkt wieder. Der Bebauungsplan 8-73 wurde nach den frühzeitigen Beteiligungen in die Bebauungspläne 8-73a und 8-73b geteilt.

Änderungen an den Planinhalten und dem Geltungsbereich:

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgte eine Überprüfung bzw. Änderung der Baugebiete. Die geplante Festsetzung von Mischgebieten wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen erfolgt eine Änderung des Planinhalts, der nunmehr die Festsetzungen von Urbanen Gebieten vorsieht. Die durch die aktuelle Novellierung der Baunutzungsverordnung eingeführte Gebietskategorie Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) ist im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die beabsichtigten Nutzungsarten und Nutzungsmaße die zutreffendere Gebietskategorie. Gleichzeitig dient die Umstellung der Art der baulichen Nutzung der besseren Feinsteuerung der unterschiedlichen Nutzungen.

Im Rahmen der vorläufigen Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Baugebiete einer Belastung der vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches ausgesetzt waren. Auf Grund der Erweiterungsperspektive für das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Allgemeine Wohngebiet hätte es sich hier um eine heranrückende Wohnbebauung gehandelt, die hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit erheblichere Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe gehabt hätte als das geplante Mischgebiet bzw. zukünftig geplante Urbane Gebiet auf den restlichen Flächen im Geltungsbereich. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass der Kreuzungsbereich Elsenstraße / Harzer Straße voraussichtlich einer nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind dabei bereits im Bestand sowohl tags, aber vor allem auch nachts erkennbar. Da Schutzmaßnahmen für bestehende Gebäude nur sehr schwer umsetzbar sind, stellt die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu den ansonsten beabsichtigten Urbanen Gebieten ein erhebliches Hindernis für die Festsetzungsfähigkeit des gesamten Bebauungsplans 8-73 dar. Im Hinblick auf die bereits fast vollständig entwickelten Grundstücke mit einer Wohnnutzung, auf das bestehende Planungsrecht durch den Baunutzungsplan und auf die nur begrenzten zusätzlichen Bebauungspotenziale war ein Planerfordernis für diese Grundstücke nicht mehr erkennbar. Daher wurde entschieden, dass der Geltungsbereich um die Grundstücke Elsenstraße 69/71, Elsenstraße 72 / Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 reduziert wird.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73 „Harzer Straße / Elsenstraße“ wurde mit Schreiben vom 12. Februar 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-73 wurden von 42 angeschriebenen Stellen 26 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zum geplanten Umweltbericht,
- Hinweise zur bestehenden technischen Infrastruktur,
- Hinweise zu bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen,
- Hinweise zum angrenzenden Gewässer (Neuköllner Schifffahrtskanal),
- Hinweise zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.

Fazit:

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte lagen nicht vor.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk, der in seinem damaligen Stand Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgte eine Anpassung bzw. Teilung des Geltungsbereichs in einen nördlichen Teil 8-73a und einen südlichen Teil 8-73b. Das vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird als 8-73a „Harzer Straße / Geyer-Werke“ fortgeführt. Die in dem Verfahrensschritt grundsätzlich geäußerten Hinweise zum Plangebiet sind in die überarbeitete Planung eingeflossen.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde mit Schreiben vom 18. September 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden 41 Stellen von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 25 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5.21, 07. Oktober 2020

Beurteilung der Planungsabsicht:

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit unserer letzten Stellungnahme zum BP 8-73a vom 23.10.2018 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt:

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit einem gewerblichen Schwerpunkt innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz und einem vorwiegend mehrgeschossigen Wohnungsneubau als Blockrandbebauung sowie als punktuelle Innenhofbebauung ist hier aus landesplanerischer Sicht zulässig.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. S. 294
- Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015, ABl. S. 31, zuletzt geändert am 03.03.2020, ABl. S. 1683

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Ergänzende Hinweise zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation: [...]

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), I B 17, 24. September 2020

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Es ist hierzu nichts vorzutragen:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Zu 1. und 2.) Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), WBL 7, 15. Oktober 2020

1. Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan 8-73 Harzer Straße/ Elsenstraße im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 2.

2. Da im Bebauungsplan 8-73a die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vorgesehen ist, welches die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglicht, kommt das „Berli-

ner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung. Laut Begründung ermöglichen die geplanten Festsetzungen nach derzeitigem Stand die Errichtung von ca. 23.100 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen. Davon entfallen bis zu 18.100 m² auf das Urbane Gebiet MU 2 und ca. 5.000 m² auf das Urbane Gebiet MU 1. Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von ca. 23 Plätzen in Kindertagesstätten sowie einem Bedarf von ca. 25 Grundschulplätzen.

3. Den Unterlagen liegt kein Entwurf des benannten städtebaulichen Vertrages bei. Daher behält sich die WBL eine erneute Stellungnahme zum Vertragsentwurf (inkl. Angemessenheitsnachweis, Bedarfsermittlung für die sozialen Infrastrukturfolgebedarfe und deren Maßnahmenumsetzung) in Abgleich mit dem Bebauungsplanentwurf vor.

4. Es wird um Klarstellung der auf S. 131 des Begründungsentwurfes dargelegten Herstellung der Kindertagesstätte im Allgemeinen Wohngebiet gebeten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Bezugsgröße für die Ermittlung der Folgebedarfe sowie der 30 % Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zur Umsetzung des Berliner Modells die Geschossfläche Wohnen (siehe S. 132) darstellt.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. vor Anwendung des § 33 Abs. 2 oder Abs. 3 BauGB vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang wird um die Übersendung des Vertragsentwurfs sowie der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung vor der Vertragsunterzeichnung gebeten, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können. (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5)

6. Zudem wird um Übersendung der in der Begründung auf Seite 143 aufgeführten Stellungnahme des Bezirksamtes Neukölln Abt. Jugend und Gesundheit vom 03.04.2018 und der aufgeführten Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie vom 06.04.2018 gebeten.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Kenntnisnahme. (Aufgrund der vertraglichen Sicherung einer Kita- und Gewerbefläche im MU 2 verringert sich die heranzuziehende Geschossfläche für Wohnen auf ca. 22.600 m², was rechnerisch 226 Wohneinheiten entspricht. Daraus

ergibt sich ein Bedarf an 22 Kitaplätzen sowie 24 Grundschulplätzen ergibt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.)

Zu 3.) Kenntnisnahme. Der städtebauliche Vertrag wurde der Wohnungsbauleitstelle vor der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Prüfung übersandt.

Zu 4.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Kapitel 3.8 Städtebaulicher Vertrag ist ein Schreibfehler enthalten. Statt Allgemeines Wohngebiet muss es Urbane Gebiete heißen. Die Begründung stellt im Kapitel IV. 5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur auf der Seite 143 bereits dar, dass eine Bilanzierung der Folgebedarfe anhand der Geschossfläche Wohnen erfolgt.

Zu 5.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Der städtebauliche Vertrag wurde der Wohnungsbauleitstelle vor der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Prüfung übersandt.

Zu 6.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellungnahmen wurden der WBL zur Kenntnis übersandt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), II D 45, 26. Oktober 2020

1. Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.
2. Für die mit dem Entwässerungskonzept (Niederschlagentwässerungskonzept Stand 11.08.2020) betrachteten Flächen des Plangebiets ist die vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet vorgesehen. Es erfolgte eine plausibel erscheinende Bemessung der Entwässerungsanlage, die auch einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 enthält.
3. Die im Konzept beschriebene Entwässerung ist grundsätzlich erlaubnisfähig; es kann jedoch nicht beurteilt werden, ob der Mindestabstand von 2 m zwischen den Rigolen und der Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die Anlagen wurden sehr nahe der Grundstücksgrenze geplant. Dies ist später beim Antrag auf Versickerung zu berücksichtigen.
4. Ich empfehle nunmehr zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Konzepts vollständig oder nur teilweise über Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den Grundstückseigentümer, z. B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung zu sichern.

5. Hinweis: Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.

Abwägung:

Zu 1. bis 2.) Kenntnisnahme.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 4.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Es erfolgt eine Sicherung der im Niederschlagsentwässerungskonzept vorgesehenen Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag.

Zu 5.) Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), V A A 2, 07. Oktober 2020

Von den Beteiligten V A B 1, V C A, V D, V B A, V C B, V O S, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E, V C F gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK, III B 17, 06. Oktober 2020

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-105 liegt nach Landschaftsprogramm in einem städtisch geprägten Raum innerhalb des S-Bahnringes. Dieser Bereich ist mit Freiflächen stark unterversorgt und liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit in einem sozial und klimatisch mehrfachbelasteten Gebiet.

2. Die Zielsetzung durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes auch Wohnbebauung zu ermöglichen wird grundsätzlich begrüßt.

Der begleitende Umweltbericht hat die Problematik des Gebietes grundlegend dargestellt und das Freianlagenkonzept entsprechende Lösungen angeboten.

Dazu im Einzelnen:

3. Die Dachbegrünungen umfassen über 3.500 m² (700 m² MU1, 1.830 m² MU2, und 1.035 m² Tiefgaragenbegrünung in MU2) Fläche, die sowohl extensiv als auch intensiv begrünt werden sollen.

Diese differenzierte Grüngestaltung ist zusammen mit den Regenrückhaltungsmöglichkeiten für die klimatische Situation im Gebiet sowie hinsichtlich neuer Lebensräume und für den Erhalt der Biologischen Vielfalt von erheblichem Nutzen.

4. Das in der Biotopkartierung dargestellte Kleingewässer (Biotopcode 02152) mit einer aktuell gewässertypischen Pflanzenartenzusammensetzung ist ein geschütztes Biotop gemäß 30 § BNatSchG bzw. § 26a § NatSchG Bln. Es soll aber bei der Planung berücksichtigt werden und erhalten bleiben. Dies ist zu begrüßen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist es in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

5. Nach dem Freianlagenkonzept stehen nur ein Teil der Dachbegrünungen „als wohnraumbezogene nutzbare Freiflächen“ zur Verfügung. Ebenso sollen in den Höfen unterschiedlich große, private und halböffentliche Bereiche zur Freiraumnutzung geschaffen werden. Ich gehe davon aus, dass es sich dabei um private wohnungsnahen Grünflächen handelt, die von den neuen Bewohnern genutzt werden können. Diese sollten bilanziert werden und ein Mindestmaß an privaten wohnungsnahen Grünflächen in der Begründung und im städtebaulichen Vertrag fest vereinbart werden.

6. Das gleiche gilt für private Spielplatzflächen, die im Bebauungsplan durch Festsetzung oder städtebauliche Vereinbarung gesichert werden sollten.

7. In der Begründung werden die notwendigen öffentlichen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen entsprechend der Einwohner (227 WE und 2 EW je WE) berechnet. Danach sind über 2.760 m² wohnungsnahes Grün und 3.220 m² siedlungsnahes Grün nachzuweisen. In der Begründung wird für die wohnungsnahen Erholung auf den auf der anderen Seite des Kanals gelegenen Wildenbruchplatz verwiesen, für die siedlungsnahen Erholung auf den Treptower Park. Der Wildenbruchplatz ist kaum ausreichend für die Versorgung der bereits dort lebenden Bewohner (siehe Karte Versorgungsanalyse), wird aber bei jedem neuen Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes im

östlichen Neukölln - ebenso wie der 2,4 ha große Körnerpark bei Bauvorhaben im westlichen Neukölln - als Park zur Erfüllung der wohnungsnahen Grünflächenversorgung herangezogen.

8. Die Forderungen nach wohnungsnahem Grün werden mit diesem B-Plan nicht erfüllt. Hier sind erneut Möglichkeiten zu suchen, wie dies im Umfeld realisiert werden kann (z.B. Qualifizierung der Kleingartenanlagen für die Öffentlichkeit, Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden etc.). Auch der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Ausgestaltung von barrierefreien und begrünten Verbindungen bestehender Freiräume und Spielplätze sind bei den B-Plänen zur baulichen Verdichtung eine mögliche Variante Verbesserungen für die wohnungsnaher Grünflächenversorgung zu erbringen. Das Landschaftsprogramm hält eine Palette an Maßnahmenvorschlägen bereit, die leider in Nord-Neukölln weder bei einzelnen Bebauungsplänen noch für den Stadtbereich insgesamt konzeptionell umgesetzt werden.

9. Auf Seite 144 der Begründung wird zwar auf die Lagegunst zu diesen zur Verfügung stehenden Grünräumen hingewiesen, es werden jedoch für die durch den B-Plan vorbereitete intensive bauliche Ausnutzung des Grundstücks (227 WE) keine entsprechenden Gegenleistungen für die Schaffung von positiven Freiraumqualitäten gefordert.

10. (Die Bundesregierung strebt im Rahmen des Weißbuchs Stadtgrün an, im Baugesetzbuch die verschiedenen Belange, um den Aspekt einer ausreichenden Grünflächenversorgung zu erweitern.)

11. Es sollten noch Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, auch wenn dies bei vielen denkmalgeschützten Gebäuden schwierig ist.

12. Anmerkungen zur Kartierung:

Die Untersuchungen zur Erfassung der Nist- und Lebensstätten wurden an drei Terminen lediglich im Februar an kalten Tagen durchgeführt. Dies ist ein zu knapp bemessener Zeitraum, um umfangreich aussagekräftige Erfassungen durchzuführen. Begehungen bis in den Mai/ Juni bei unterschiedlichen Witterungen sind erforderlich.

Auch die einmalige Erfassung der Niststätten an einem Tag im Juni mit gleichzeitiger Beobachtung der Fledermäuse ist im Vergleich zu den anderen Gutachten (Schallschutz, Regenwasserversickerung) mehr als knapp (2 Seiten, der Rest des Gutachtens sind Kopien aus Katalogen für Nisthilfen). Planungssichere Ableitungen bezüglich des

Artenvorkommens sind daher nicht möglich und sollten vor der Öffentlichen Auslegung noch nachgearbeitet werden.

13. Fehler im Text der Begründung:

S. 143 unten vorletzter Satz:

Dem Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen stehen..... Es muss jedoch „wohnungsnahen“ heißen.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Es handelt sich jedoch nicht um den Bebauungsplan 8-105, sondern um den Bebauungsplan 8-73a.

Zu 2. bis 4.) Kenntnisnahme.

Zu 5.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine feste Vereinbarung von privaten wohnraumbezogenen Grünflächen in der Begründung oder im städtebaulichen Vertrag ist verzichtbar, da mit der Festsetzung der Nutzungsmaße sowie den bereits getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung bereits ausreichend Sorge dafür getragen wurde, den nachzuweisenden Anteil an wohnungsnahen Grünflächen zu sichern. Gemäß der festgesetzten Nutzungsmaße nehmen die unbebauten Flächen einen Anteil von mind. 3.536 m² ein. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) besagt, dass nicht mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Somit stehen diese grundsätzlich einer wohnungsnahen Grünflächenversorgung zur Verfügung. Zuzüglich stehen mind. 1.035 m² begrünte Tiefgaragendächer für eine Freiraumnutzung zur Verfügung, so dass ein Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen im Rahmen der Umsetzung der Planung gewährleistet werden kann.

Zu 6.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung oder vertragliche Vereinbarung ist entbehrlich. Die Errichtung der privaten Spielplätze ist über § 8 Abs. 2 BauO Bln in Verbindung mit der Berliner Ausführungsvorschrift AV Notwendige Kinderspielplätze ausreichend gesichert.

Zu 7.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der in der Begründung aufgeführte Wildenbruchplatz weist mit einer Größe von ca. 1,4 ha und einer Entfernung von unter 500 m zum Plangebiet grundsätzlich die Kriterien der wohnungsnahen Grünflächen für Wohnungsbauvorhaben nach. Zudem ist mit der Spiel- und Freifläche

des Truseparks, am Neuköllner Schiffahrtskanal zwischen Truseweg und Roseggerstraße, eine weitere Grünfläche mit ca. 1 ha fußläufig erreichbar. Darüber hinaus werden ca. 0,4 ha begrünte Freiflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, so dass die Versorgung mit wohnungsnahem Grün als gesichert angesehen werden kann.

Zu 8.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die genannten weiteren Maßnahmen zur Qualifizierung zusätzlicher Grünflächen bzw. der besseren Wahrnehmbarkeit stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Die Maßnahmen liegen zum einen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zum anderen nicht in der Verfügbarkeit des Grundstückseigentümers. Darüber hinaus sind keine naturhaushaltswirksamen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zu 9.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Urbanen Gebiet MU 1 bleibt neben dem städtebaulich dominierenden historischen Gebäude auch die Freiraumsituation mit Innenhof weitgehend erhalten. Ein Erfordernis für eine darüber hinaus gehende Schaffung positiver Freiraumqualitäten wird mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht gesehen.

Zu 10.) Kennnismahme. Grundlage für die Festsetzung bildet das Baugesetzbuch in der derzeitigen Fassung. Die isolierte Betrachtung möglicher Änderungsabsichten der Bundesregierung kann nicht berücksichtigt werden

Zu 11.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Regel werden Fassadenbegrünungen für größere fensterlose Fassaden vorgesehen. Neben den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden werden jedoch ausschließlich Wohngebäude mit allseitigen Fensteröffnungen vorgesehen, so dass größere fensterfreie Fassaden, die begrünt werden könnten, nicht vorgesehen sind.

Zu 12.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die aufgeführten Begehungen im Februar 2018 wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss eines Gebäudes durchgeführt und mussten somit vor der damaligen Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ergänzend wurden auch fachgutachterliche Beobachtungen des Plangebietes und Begehungen des Gebäudebestandes im Juni 2020 vorgenommen. Für die im Jahr 2020 untersuchten und zum Abriss vorgesehenen Gebäude konnten keine Ausflugbeobachtungen festgestellt werden. Zwar wurden im Bereich des Innenhofes Flugbewegungen von Fledermäusen festgestellt, das Gutachten kommt

jedoch zu dem Ergebnis, dass der Blockinnenbereich lediglich als Jagdgebiet genutzt wird und von Tagesverstecken in der Nähe auszugehen ist. Unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die sich aus der Bebauungsplanung ergeben könnten, sind jedoch nicht zu erwarten. Darüber hinaus gehende Anhaltspunkte für das Vorkommen sonstiger geschützter Arten liegen nicht vor, so dass mit den vorliegenden Untersuchungen eine ausreichende Einschätzung betroffener Arten der Avifauna im Plangebiet vorgenommen wurde. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG bestehen bleiben. Sie gelten daher vor allem auf der Zulassungsebene im Rahmen der Bau- und/oder Fällgenehmigung im Zuge der konkreten Umsetzung der Planung.

So stellt auch das OVG Koblenz mit Urteil vom 13.02.2019 - 8C 11387/18-, juris Rn. 54 fest: „Hierzu hat der Plangeber die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21. April 2015, a.a.O., und juris Rn.167). Dabei müssen die Ermittlungen nicht erschöpfend sein, sondern nur so weit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann (OVG NRW, a.a.O., juris RN. 172). Gerade bei einem Angebotsbebauungsplan wird es genügen, sich auf bereits vorliegende Erkenntnisse (oder eine Potenzialabschätzung - wie hier -) zu stützen; einer aktuellen Erfassung des Arteninventars durch Begehung vor Ort bedarf es dann nicht.“

Zu 13.) Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), IV B 22, 18. Oktober 2020

1. Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden jedoch einige - insbesondere methodische - Hinweise.
2. Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung lediglich mit Stand vom März 2011 enthalten. Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Ver-

kehr aktualisiert und sind daher losgelöst vom StEP Verkehr zu betrachten. Die aktuellen Karten können im Internet abgerufen werden. Bei Verwendung der Karten (siehe S. 17f der Begründung und S. 12 der Verkehrsuntersuchung) ist als Quelle entsprechend die nachfolgende Website mit Zugriffsdatum anzugeben:

https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/

3. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.

4. Die in Kapitel 2.2.2 der Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter, Okt. 2018) beschriebene ÖPNV-Erschließung entspricht teilweise nicht mehr dem aktuellen Stand:

- S Treptower Park (jetzt: 7 Buslinien, davon 2 Nachtbuslinien)
- S Sonnenallee (jetzt: 4 Buslinien, davon 2 Nachtbuslinien und 1 Metrolinie).

5. In Kapitel 2.3 der Verkehrsuntersuchung sollte auch das übergeordnete Straßennetz für die Planung ergänzt und näher beschrieben werden, da sich bei Umsetzung des 16. und 17. BA der BAB 100 andere Straßenkategorien für die umliegenden Straßen ergeben.

6. Die im Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUVK, März 2017) ausgewiesenen Kfz-Wochenfaktoren sind ausschließlich auf den Kfz-Verkehr anzuwenden. Im Ergebnis der Umrechnung (siehe Tabelle 2-1 der Verkehrsuntersuchung) kann beim Schwerverkehrsaufkommen daher kein geringerer Wert resultieren.

Ebenso wird in diesem Zusammenhang der Hinweis gegeben, dass im Leitfaden die Bezeichnung „Lkw > 3,5t zul. GG“ nicht mit „Schwerverkehr > 3,5t zul. GG“ zu verwechseln ist. Die entsprechenden Umrechnungsfaktoren (0,81 und 1,2) sind daher auch nicht auf den Schwerverkehr (bzw. Busse) zu übertragen (siehe Tabelle 2-2 der Verkehrsuntersuchung). Für eine Abschätzung der relevanten Busverkehre sind andere Methoden notwendig. Hier kann beispielsweise auf Fahrpläne der BVG zurückgegriffen werden. Als weiteres Hilfsmittel können die Hochrechnungsergebnisse der SenUVK, Abt. I C im Umweltatlas („Verkehrsmengen 2014“, DTV 2014) herangezogen werden. Für die Linienbusse wurden hierfür die RBL-Daten (Echt-Fahrten) der BVG im VMZ-System

tem iQ Traffic ausgewertet und mit dem DTVw der Reisebusse plausibilisiert. Die Angaben von Lkw- und SV-Anteile sind insbesondere hinsichtlich der Eingangsdaten von schalltechnischen Untersuchungen klar zu differenzieren.

7. Die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten – SrV 2018“ liegen vor. Es sollte hinsichtlich der verkehrlichen Betrachtung (siehe Kapitel 3 der Verkehrsuntersuchung) ein Abgleich durchgeführt werden:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2018/>

8. Gemäß Kapitel 4.3 der Schalluntersuchung (ALB, Juni 2020) wurden die für die Verkehrslärberechnungen verwendeten Eingangsdaten (siehe Tabelle 15 und 16) aus der Verkehrsuntersuchung übernommen und als Werte für den Prognose-Nullfall und -Planfall ausgewiesen, obwohl es sich eigentlich um den Analyse-Nullfall und -Planfall handelt. In Kapitel 3.4.3 der Verkehrsuntersuchung wurde der Prognose-Planfall als der verkehrlich maßgebende Betrachtungsfall festgestellt. Die in der Schalluntersuchung zu Grunde gelegten Daten liegen folglich unterhalb des verkehrlich maßgebenden Betrachtungsfalls.

9. Im Zuge von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sollten auch Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität gegeben werden. Dies sollte insbesondere im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Anpassung der Signalisierung im Prognose-Planfall (siehe Kapitel 4.4.2 der Verkehrsuntersuchung) gesehen werden.

10. Die Linie 171 verkehrt aktuell zum Flughafen Schönefeld. Der Nahverkehrsplan Berlin sieht aber eine Zurückziehung zum Bahnhof Rudow nach der Eröffnung des Flughafens BER vor (NVP Kapitel V.6.6). Der folgende Satz auf Seite 10 ist daher entsprechend anzupassen: „Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 und U8 sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar.“

11. Die Haltestelle „Harzer Straße / Wildenbruchstraße“ erschließt noch einen kleinen Teilbereich des B-Plangebietes nach Maßgabe der NVP Berlin Standards. Hier fahren zusätzlich noch die Linien 104, 166 und N94. Die Erreichbarkeit der Haltestelle könnte für die hinteren Teile des B-Plangebietes durch einen öffentlich nutzbaren Fuß- und Radweg in Verlängerung des Hüttenroder Weges verbessert werden. Ein solcher Weg würde auch über ein Gebiet führen, der nicht Teil des vorgelegten B-Plans ist. Daher

sollte im Rahmen des B-Planverfahrens eine Verständigung über ein Wegerecht auch für das Nachbargrundstück angestrebt werden.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Quelle der aufgeführten Daten wird in der Begründung ergänzt.

Zu 3.) Kenntnisnahme.

Zu 4. bis 5.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten wiedergegebenen Verbindungen werden im Rahmen einer Gutachtenaktualisierung angepasst.

Zu 6. bis 8.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten getroffenen Annahmen werden erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.

Zu 9.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten getroffenen Aussagen werden erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.

Zu 10.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die in dem Gutachten wiedergegebenen Verbindungen werden im Rahmen einer Gutachtenaktualisierung angepasst.

Zu 11.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die betreffenden Teilflächen liegen nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, so dass die Planung bzw. Fortführung eines Wegerechtes innerhalb des Planverfahrens nicht erfolgen kann. Zudem befindet sich die Haltestelle Harzer Straße / Wildenbruchstraße näher an der Harzer Straße als am Hüttenroder Weg, so dass eine Wegeführung problemlos über die Harzer Straße ohne zusätzliche Wegerechte über Grundstücke Dritter und einen damit verbundenen Eingriff in Eigentumsrechte erfolgen kann.

Senatsverwaltung für Finanzen, 16. Oktober 2020

Gegen den o.g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.

Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Kultur und Europa, II B Ls, 30. September 2020

1. Die SenKultEuropa begrüßt die nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte Anpassung der Planungsziele dahingehend, dass die vormals als Mischgebiete vorgesehenen Grundstücksflächen entlang der Harzer

Straße sowie entlang des Kiehlufers fortan als Urbane Gebiete festgesetzt werden sollen. Damit wurde eine Nutzungskategorie geschaffen, deren Schutzstatus dem eines gewerblich und gemischt genutzten Gebietes entspricht, in dem durch geeignete Schutzmaßnahmen ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen und ein Erhalt der „Berliner Mischung“ ermöglicht wird.

2. Insbesondere begrüßt die SenKultEuropa, dass durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten auch die Belange des kulturellen und künstlerischen Bereichs Berücksichtigung finden und auch Arbeits-/Produktionsräume für Künstlerinnen und Künstler, z.B. in Form von Ateliers sowie anderen, die benachbarten Wohngebiete nicht störende kulturelle Einrichtungen zulässig sind.

3. Laut der Erläuterung zum vorliegenden B-Planentwurf soll für das Grundstück Harzer Straße 39, auf dem sich das aus mehreren Baukörpern bestehende Baudenkmal „Filmkopieranstalt Geyer-Werke AG“ befindet, zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer des Grundstücks gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

4. Diesbezüglich erbittet die SenKultEuropa eine Berücksichtigung von Arbeitsräumen/Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen der Planungen für die Grundstücksnutzungen in Form der Aufnahme einer Regelung im städtebaulichen Vertrag. Da innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz ein gewerblicher Schwerpunkt vorgesehen ist, bieten sich derartige Arbeitsräume in besonderer Weise an: Sie lassen sich in der Regel ohne Eingriffe in die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz integrieren und sind daher mit dem Denkmalschutz vereinbar. Zudem haben sie keinerlei störende Wirkungen auf benachbarte Nutzungen (weder durch Lärm- noch Geruchsemissionen) und würden darüber hinaus einem Baudenkmal wie dem vom Architekten Otto Rudolf Salvisberg entworfenen, das ein einzigartiges Zeugnis der Berliner Filmgeschichte ablegt, bestens zu Gesichte passen.

Gerne erklärt sich die SenKultEuropa daher bereit, unter Vermittlung und ggf. Moderation durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin mit dem Eigentümer des Grundstücks ins

Gespräch zu kommen hinsichtlich einer kooperativen, synergieschaffenden und dem Denkmal adäquaten kulturellen Nutzung von Teilflächen der Bestandsgebäude in oben skizzierter Weise.

5. Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Europa bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter:

<https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/artikel.296639.php>).

Neben des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen bedarf es vor allem einer Umnutzung von Flächen in Bestandsobjekten für die künstlerische Produktion, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt.

Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A.

Abwägung:

Zu 1. bis 3.) Kenntnisnahme.

Zu 4.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine explizite Regelung für Kunstschaffende ist nicht erforderlich, da diese grundsätzlich in den für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebäudeteilen zulässig sind. Öffentlich-rechtliche Bindungen einzelner Nutzungen würden dagegen die privaten Eigentümer in der freien Gestaltung und Vermietung einschränken und somit einen unangemessenen Eingriff in die Nutzbarkeit des Eigentums darstellen.

Zu 5.) Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D, 20. Oktober 2020

1. Zu den vorgesehenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Standortumnutzung zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier mit bis zu

230 Wohneinheiten (WE) bestehen aus hiesiger Sicht vom Grundsatz her keine Einwände.

2. Gemäß WoF|S I D W0801_O75 wurde innerhalb des Plangebiets ein Potential von derzeit 250 WE bei mittelfristiger Realisierungsmöglichkeit kalkuliert, so dass bei entsprechender Realisierungsmöglichkeit nach den im Land Berlin geltenden Berechnungsmethoden bei 500 EW ein rechnerischer Folgebedarf von 27 Plätzen in Ansatz zu bringen wäre.

3. Das Plangebiet ist derzeit der Schulplanungsregion Köllnische Heide - (5), innerhalb des LOR Prognose-raums Neukölln - 0801 zugeordnet, in welcher auf Basis erfolgter Abstimmungen innerhalb des Monitorings 2019 sowie der Vorbereitungen zum Monitoring 2020 (neues Prognosemodell) rechnerische Überkapazitäten an Schulplätzen vorhanden sind. Inwieweit die aus dem Plangebiet resultierenden Folgebedarfe an Schulplätzen im Primarbereich (inkl. Schüler*innen mit speziellen Förderungs- und Bildungsbedarfen innerhalb sozialer Brennpunktsituationen) neben umliegenden, aus zusätzlichem Wohnungsbau resultierenden Schulplatzbedarfen innerhalb einer regional erforderlichen integrierten sozialräumlichen Aufwertung bedarfsgerecht gedeckt werden können, obliegt der Prüfung des bezirklichen Schulträgers u.a. in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung.

4. Auf die Ausführung innerhalb der Begründung S.138, 2. Absatz „Nach Prüfung durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie kann ... gedeckt werden“, bitten wir zu verzichten. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der Schulträger, welcher den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Bilanzierung der Schulplätze erfolgt nach den planungsrechtlich gesicherten Geschossflächen für Wohnen. Diese beträgt ca. 22.600 m², was zu einer rechnerischen Anzahl von 226 WE und einem Bedarf von 24 Grundschulplätzen führt.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Im Rahmen der vom Schul- und Sportamt des Bezirks abgegebenen Stellungnahme vom 07.05.2021 wurde festgestellt, dass die in dem Betrachtungsraum vorhandenen Schulplätze zwar knapp bemessen sind, aber nach

Abschluss der Sanierung der Elbe-Schule in der Region ein weiterer Zug zur Verfügung steht und damit die zusätzlichen Bedarfe aus dem vorliegenden Planverfahren abgebildet werden können. Den Bebauungsplaninhalten kann aus Sicht des Schul- und Sportamtes somit zugestimmt werden.

Zu 4.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Passage wird aus der Begründung gestrichen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB), Referat IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte, 23. September 2020

Nach damaligen Informationen durch die Wirtschaftsförderung Bezirk zum B-Planverfahren 8-73, waren die Planungen für das Gelände ehem. Geyer Werke intensiv im Bezirk sowie mit den Nutzern der Fläche abgestimmt.

Sofern dieses Einvernehmen auch weiter zutrifft, bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken gegen die Planungsziele.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Landesdenkmalamt Berlin, LDA 2 TÖB 1, 11. November 2020

Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege, wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme vom 23.03.2018.

Die zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen und Planänderungen berücksichtigen diese Belange weitgehend. Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt und ist in die Planung und Begründung eingeflossen.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LA-GetSi), 22. Oktober 2020

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

IT-Dienstleistungs-zentrum Berlin (ITDZ), KD 5 Zi, 29. September 2020

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Straßen- und Grünflächenamt (SGA), I 1, 09. Oktober 2020

Das Landschaftsprogramm definiert als Ziele für den Geltungsbereich die Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen sowie die Sicherung ihrer nachhaltigen Pflege.

Entsprechend sind die vorhandenen Straßenbäume an Harzer- und Brockenstraße gegen bau- und betriebsbedingte Schäden mittels Baumschutz der Variante I o.ä. zu schützen (s. Ausführungsvorschriften zu § 12 des Berliner Straßengesetzes, Anlage 3, Anhang 1: Baumschutz auf Baustellen).

Eventuell geplante Gehwegüberfahrten (temporär oder dauerhaft) sind in ausreichendem Abstand von vorhandenen Baumstandorten zu planen und in Abstimmung mit dem SGA festzulegen.

Maßnahmen, die den gebäudenahen Straßenraum entlang der Harzer und der Brockenstraße betreffen (z.B. Leitungstrassen, Gehwegüberfahrten, Auskragungen der Obergeschosse u.a.), sind so auszulegen, dass der Baumbestand unbeeinträchtigt bleibt und ausreichend Möglichkeiten zu seiner Ergänzung verbleiben. Eingriffe sollen möglichst gering bleiben und die Bestände auch zukünftig nicht tangieren.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen keine Planinhalte, sondern beziehen sich auf Maßnahmen, die im Rahmen der Planumsetzung zu beachten sind. Die geplanten Festsetzungen stehen den Hinweisen nicht entgegen.

Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II, 15. Oktober 2020

1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

a. Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o.g. Vorhaben.

b. Im Bebauungsplan 8-73a ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) vorgesehen, welches die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen ermöglicht. Produktionsgeprägte gewerbliche Nutzungen sind im Plangebiet auf den Grundstücken Kiehlufer 81-89 vorhanden (Verbrauchermarkt, Metallverarbeitendes Gewerbe, Fleischverarbeitungsbetrieb).

Um die im Bestand planungsrechtlich zulässigen Geräuschemissionen der ansässigen Betriebe (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) einschätzen zu können, wurden vom Akustiklabor Berlin (ALB) schalltechnische Untersuchungen im Rahmen von Schallemissionsmessungen und Ausbreitungsberechnungen nach TA-Lärm durchgeführt. Die bestehenden Gewerbebetriebe wurden durch eine messtechnische Bestandsaufnahme am 19.06.2018 und am 19.03.2019 erfasst und begutachtet.

Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete der TA-Lärm von 63 dB(A) an den bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des B-Plan-Gebiets eingehalten. Der Immissionsrichtwert nachts wird an 3 Immissionsorten überschritten (siehe S.42 und S.43 Abbildung 23 u. 24). Die Überschreitungen betragen bis zu 3,6 dB(A) und werden wesentlich durch den nächtlichen Anlieferverkehr und das kontinuierlich betriebene Kälteaggregat (Rückkühler) des Fleischgroßhandels bestimmt (Tabelle 17, S.43). Die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel werden nachts durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei Verladetätigkeiten ebenfalls überschritten. Das Gewerbe muss so betrieben werden, dass die in der TA-Lärm angegebenen Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines jeweiligen Aufenthaltsortes eingehalten werden.

c. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8-73a vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen (S. 46) sind in den weiter durchzuführenden Verfahren mit heranzuziehen und umzusetzen. Durch die Umsetzung kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit an der geplanten Wohnbebauung vermieden werden.

2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

a. - Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an ##, UmNat III 1, - 4121 -

b. Nach Sichtung aller derzeit im Umwelt- und Naturschutzamt vorliegenden Unterlagen ergibt sich folgender aktueller Sachstand zu Altlasten im Oktober 2020:

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Geyer Werke, welches im Bodenbelastungskataster (BBK) wie folgt aufgeführt ist:

BBK Fläche Nr. 13844: Harzer Straße 39

Der bisherige Sachstand zu Altlasten wurde in die aktuelle Begründung zum B-Plan 8-73a aufgenommen.

Es ist anzumerken, dass das Gutachten der Maul + Partner GmbH vom 29.12.2015 aufgrund der durchgeführten Untersuchungen überwiegend als Untersuchung des Entsorgungsumfanges für den Bodenaushub einzuschätzen ist. Es wurde dem Umwelt- und Naturschutzamt erst mit den B-Planunterlagen im September 2020 vom Stadtplanungsamt übergeben.

Die Untersuchung der entnommenen Bodenproben erfolgte hinsichtlich der Feststellung möglicher Entsorgungskosten im Falle von Bauvorhaben mit Bodenaushub.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse erfolgte nach der LAGA und wurde nach Z 1.2, Z 2 und nach >Z 2 eingestuft.

Da es sich bei den untersuchten Proben um Mischproben handelt, sind deutlich höhere Gehalte an Schadstoffen nicht auszuschließen.

Eine Zusammenfassung der ausgeführten Feldarbeiten und der zugehörigen Untersuchungsergebnisse sind in die aktuelle Begründung eingeflossen.

c. Einschätzung zum vorsorgenden Bodenschutz und Niederschlagsversickerung

Der gesamte Planungsbereich ist laut FIS Broker (Karte: Planungshinweise zum Bodenschutz) in die Kategorie „Geringe Schutzwürdigkeit der Böden“ eingestuft. Es gelten daher die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Danach sind die Bodenfunktionen möglichst zu verbessern oder wiederherzustellen.

Der Einbau von Füllboden bzw. aufzubringendem Boden ist dem Umwelt- und Naturschutzamt mittels Mengenangaben und Deklarationsanalysen frühzeitig anzuzeigen und wird hier auf Einhaltung der standortbezogenen Anforderungen hin geprüft.

d. Im vorgelegten Niederschlagentwässerungskonzept vom 11.08.2020 werden neben 3 Rigolenstandorten auch Sickerflächen für eine Notentwässerung von Dachflächen über schadlos überflutbare Bereiche zur freien Versickerung/ Verdunstung vorgeschlagen.

Für die Rigolenstandorte sind gesonderte Bodenuntersuchungen erforderlich, da diese Niederschlagsversickerung nur über unbelasteten Böden zulässig ist. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist dazu frühzeitig ein Untersuchungskonzept zur Abstimmung vorzulegen.

Für die übrigen Sickerflächen für die v.g. Notentwässerung von Dachflächen sind anhand der vorliegenden Bodenuntersuchungsergebnisse Bereiche auszuweisen, welche überwiegend frei von Schadstoffbelastungen sind, so dass ein vermehrter Eintrag von Verunreinigungen in tiefere Bodenschichten und damit ins Grundwasser vermieden werden.

Die ausgewählten Flächen sind mit entsprechender Begründung mittels Übersichtsplan dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln zur Einschätzung vorzulegen.

Hinweis

e. Im Konzept zur Niederschlagsentwässerung vom 11.08.2020 wird unter Pkt. 3 auf ein Bodengutachten des Ingenieurbüros für Grundbau und Bodenmechanik, Stand 09.05.2018, als Grundlage für die Versickerungsberechnungen, verwiesen. Dieses Gutachten war nicht Bestandteil der vorgelegten B-Plan Unterlagen, es wird um nachträgliche Übergabe an das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln gebeten.

f. Einschätzung der Altlastensituation im B- Planbereich:

Nach derzeitigem Kenntnisstand zu Altlasten werden die geplanten Nutzungen als realisierbar eingeschätzt

g. Es sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen, welche frühzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsparameter abzustimmen sind. Die Untersuchungsergebnisse wie z.B. für die geplanten Rigolen o.ä. sind dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Bewertung und Stellungnahme zu übergeben.

h. Hinsichtlich der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des Bauvorhabens, wird um Vorlage des Teiles zu Boden und Altlasten gebeten.

3. Natur- und Artenschutz

a. - Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an ##, UmNat I 2, - 4118

-

b. Die Festlegungen bzgl. des hohen Anteils von Dachbegrünungen werden begrüßt.

c. Damit diese tatsächlich auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen & Biologische Vielfalt“ haben, sollten für die Neubauten Mindestmaße für die Aufbaudicken festgelegt werden.

Solche sollten, orientiert am Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020), 15 cm Substratstärke nicht unterschreiten, da erst ab dieser Aufbauhöhe „die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren vergleichsweise am wahrscheinlichsten“ (ebd.) ist. Weniger hohe Substratschichten frieren im Winter zu schnell durch und bieten daher nur wenigen Spezialisten Lebensraum. Die artenschutzfachlichen Ziele der Grünfestsetzungen wären somit weitgehend verfehlt.

Gras-Kraut-Begrünungen werden bei 15 cm Aufbaustärke gemäß den Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (Ausgabe 2018) den Extensivbegrünungen zugeschrieben und würden demnach die bisher formulierten Festlegungen lediglich konkretisieren, ihnen aber nicht widersprechen.

d. Weiter wird angeregt, Festsetzungen bzgl. Wandbegrünungen zu treffen, da diese gerade im urbanen Raum nicht nur ästhetische und bioklimatische Wirkungen haben, sondern auch wichtige ökologische Funktionen aufweisen. Ein prozentualer Mindestflächenanteil pro Gebäude ohne Vorgabe von Himmelsrichtung oder Wuchshöhe ließe dem Bauherren viel Gestaltungsfreiheit und würde sowohl zu einer Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes als auch zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen.

Abwägung:

Zu 1a.) Kenntnisnahme.

Zu 1b.) Kenntnisnahme. Die Hinweise entsprechen den Angaben in der Begründung.

Zu 1c.) Der Stellungnahme wird in Teilen bereits gefolgt. Neben Maßnahmen, die innerhalb des Plangebietes umzusetzen sind und als Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden, werden auf der Seite 46 auch Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bereich des Gewerbegebietes getroffen werden können. Da diese Maßnahmen aber außerhalb des Geltungsbereiches liegen und vom Betreiber des dort an-

sässigen Betriebes umgesetzt werden müssten, kann dies nicht im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich geregelt bzw. festgesetzt werden. Als verbindlich umzusetzende Maßnahme zum Schutz vor dem Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird dagegen für die geplante Neubebauung eine Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung (oder Maßnahmen gleicher Wirkung) festgesetzt. (Anm.d.R.: im weiteren Verfahren wurde die Maßnahme der Festverglasung in einen geschlossenen Laubengang geändert)

Zu 2a.) Kenntnisnahme.

Zu 2b.) Kenntnisnahme. Die vorliegenden Untersuchungen sind geeignet, ein aktuelles Lagebild der Bodenverunreinigungen abzubilden und die erforderlichen Hinweise für die Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt zu benennen.

Zu 2c.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 2d.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2e.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Gutachten wurde dem Umweltamt zur Verfügung gestellt.

Zu 2f.) Kenntnisnahme.

Zu 2g.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 2h.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Zu 3a.) bis 3b.) Kenntnisnahme.

Zu 3c.) Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 zur extensiven Dachbegrünung werden um die Aufbauhöhe von 15 cm ergänzt.

Zu 3d.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird in der Regel für größere fensterlose Fassaden aufgenommen. Bei den im Geltungsbereich geplanten Neubauten handelt es sich um Wohnungsbauten, die keine fensterlosen Fassaden aufweisen sollen. Die Bestandsbauten sind zudem wei-

testgehend als Baudenkmale geschützt. Da zudem kein ausgleichspflichtiger naturschutzrechtlicher Eingriff besteht, wird von einer Festsetzung von Fassadenbegrünungen abgesehen.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung, Stapl 12, 16. Oktober 2020

1. Eine Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen auf den Bezirk Treptow-Köpenick ist nicht möglich, da die verkehrliche Untersuchung nicht mit übergeben wurde.

Es ist zu beachten, dass sich mit Verkehrsübergabe des 16. Bauabschnittes der A100 bis zur Anschlussstelle Am Treptower Park das Verkehrsaufkommen in der Elsenstraße und deren Umfeld wesentlich erhöhen wird. Mit der Verkehrsübergabe dieses Autobahnabschnittes wird 2023 gerechnet.

2. Der für das Vorhaben entstehende Bedarf an sozialer Folgeinfrastruktur (Kita, Grundschulplätze) wird im Planverfahren nachgewiesen und verstärkt nicht die vorhandenen Defizite im Bezirk Treptow-Köpenick. Die Schaffung von innerstädtischem und integrierten Wohnraum wird begrüßt.

3. Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Erholungsanlagen:

Die Planung stellt hinsichtlich der Freiraumversorgung auf die bestehenden im entsprechenden Einzugsbereich liegenden Grünflächen ab. Jedoch reichen diese nicht annähernd für die derzeitig dort Anwohnenden aus, worüber das Landschaftsprogramm von Berlin, Karte Erholung und Freiraumnutzung Auskunft gibt. Da der Bezirk Treptow-Köpenick direkt angrenzt, wird das Problem der Unterversorgung auch hier unzumutbar verschärft. Im Bebauungsplan ist dem Anspruch auf adäquate Freiraumversorgung Rechnung zu tragen.

Wenn die Versorgung über die begrünten Tiefgaragendachflächen erfolgen soll, dann müssen diese dem landesplanerisch gebotenen Anspruch (Mindestgröße 0,5 ha, 500m Einzugsradius, barrierefreie öffentliche Zugänglichkeit zusätzlich zu den 6m²/EW) genügen.

Der für die siedlungsnaher Erholung benannte Treptower Park ist bereits jetzt übernutzt und damit in seiner Freiraumqualität stark beeinträchtigt. Um den neu entstehenden Bedarf angemessen befriedigen zu können ist daher eine vertiefende Auseinandersetzung mit dieser Problematik notwendig.

Abwägung:

Zu 1.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind per E-Mail über die stattfindende Beteiligung sowie mit einem link, über den alle zur Verfügung stehenden Unterlagen abrufbar waren, informiert worden. Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten werden keine Auswirkungen auf den benachbarten Bezirk durch die vorliegende Planung erwartet.

Zu 2.) Kenntnisnahme.

Zu 3.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an die wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen werden durch die aufgeführten und nah gelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeiten, bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dafür bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Richtig zu stellen ist, dass die Begrünung der Tiefgarage, welche eine privat nutzbare Grün- bzw. -Freianlage darstellen wird, den Bedarf an wohnungsnahen öffentlich nutzbaren Grünflächen nicht ersetzen kann und soll.

Berliner Stadtreinigung (BSR), 12. Oktober 2020

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Straßenreinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Berliner Wasserbetriebe (BWB), PB-N/ M/ Pa, 08. Oktober 2020

1. Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

2. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

3. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen in der Harzer Straße vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen Trinkwasserleitungen der BWB im Gehwegbereich erneuert werden. Baubeginn ist nach derzeitigem Planungsstand im März 2023.

4. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen. Private Druckerhöhungsanlagen finden bei der Dimensionierung unserer Anlagen keine Berücksichtigung.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die Belange der BWB wurden in dem vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzept berücksichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht in die vorhandenen Mischwasserkanäle eingeleitet, sondern vor Ort bewirtschaftet.

5. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

6. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

7. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Die vorliegende Planung steht der geplanten Erneuerung der Wasserleitungen nicht im Wege.

Zu 4.) Kenntnisnahme.

Zu 5.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.

Zu 6.) Kenntnisnahme.

Zu 7.) Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Zentrale Leitungsverwaltung, BF-BS 1, 21. September 2020

Gegen die im oben genannten Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Unsere Stellungnahme vom 02.03.2018 / BVG-Reg.: 2018-001991 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Stellungnahme fand in der Planung Berücksichtigung.

Berliner Feuerwehr, SE FI MM 1, 03. November 2020

Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen. Sie müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.

Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf der o.g. Fläche, bitte ich die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der zu erwartenden Gebäudeklassen 4 und 5 zu gegebener Zeit zu beteiligen.

Abwägung:

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung.

Vattenfall Europe Business Services GmbH, 16. Oktober 2020

1. Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

2. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig.

3. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Für das gekennzeichnete Bauvorhaben ist eine Erschließung geplant, unter anderem ist die Errichtung einer neuen

Netzstation im südlichen Bereich des Grundstückes an der Brockenstraße in Planung. Es sind Pläne zur weiteren Erläuterung beigelegt.

4. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

5. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin [...] gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer [...]

6. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Zu 1.) Die Begründung wird hinsichtlich des Leitungsbestandes aktualisiert.

Zu 2.) Kenntnisnahme.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Planungsumsetzung.

Die geplanten Festsetzungsinhalte bleiben davon unberührt.

Zu 4. bis 6.) Kenntnisnahme.

Vattenfall Wärme Berlin AG, 25. September 2020

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat grundsätzlich Interesse das Planungsgebiet mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 24. September 2020

1. Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB

Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

2. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

3. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

4. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

5. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. [...]

6, Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH [...]

Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

7. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Zu 1. bis 2.) Kenntnisnahme.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen ist nicht erforderlich, da Anlagen der technischen Infrastruktur grundsätzlich auch innerhalb des Baugebietes (hier MU) errichtet werden können.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechende ergänzt.

Zu 5.) Kenntnisnahme.

Zu 6.) Kenntnisnahme. Innerhalb der Harzer Straße sowie der Brockenstraße sind in den Leitungsplänen entsprechende Gasleitungen gekennzeichnet. Ein Hinweis darauf befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan.

Zu 7.) Kenntnisnahme.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 21. September 2020

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Hinweis:

Sofern eine Höhe von 78,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Fazit:

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Basierend auf den Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung wird eine Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 vorgenommen. Diese werden gemäß Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020) um eine Aufbauhöhe bei extensiver Dachbegrünung von

mind. 15 cm Substratstärke ergänzt, da erst ab dieser Aufbauhöhe „die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren vergleichsweise am wahrscheinlichsten“ (ebd.) ist. Darüber hinaus erfolgte eine redaktionelle Umbenennung der Punkte in der textlichen Festsetzung Nr. 13. Die textlichen Festsetzungen lauten fortan:

13. Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

14. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die bisherige TF 18 wird basierend auf dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezüglich der Ausführungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ersatzlos gestrichen. Die textliche Festsetzung ist aufgrund der seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 nicht mehr erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Aktualisierung des Schallgutachtens.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 12 wurden die Formulierungen „vom Hundert“ redaktionell in „%“ geändert, um in sämtlichen Festsetzungen eine einheitliche Schreibweise von Prozentangaben zu gewährleisten.

Die Planzeichnung wurde zudem redaktionell dahingehend angepasst, dass der bestehende Kellerüberstand am denkmalgeschützten Gebäude der Geyer-Werke gemäß der digitalen Planunterlage als Bauteil mit einer Baugrenze sowie einer maximalen Oberkante von 35,4 m über NHN gekennzeichnet wird. Da hiermit die dauerhafte Sicherung des Bestandes sichergestellt wird, handelt es sich nicht um eine materielle Änderung der Planung, sondern lediglich um eine redaktionelle Berichtigung der Planzeichnung im Rahmen der Denkmalsicherung. In diesem Zusammenhang wurde auch

die textliche Festsetzung Nr. 5 hinsichtlich der Aufführung von Eingangstreppe und Rampen ergänzt, welche in Teilen an denkmalgeschützten Gebäuden nicht in ausreichendem Maße in Form der Baukörperfestsetzungen berücksichtigt wurden. Die textliche Festsetzung lautet fortan:

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit Satz 2 sowie des Textlichen Festsetzungen 6 bis 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die sich aus dem zeichnerischen Teil ergebende Grundfläche darf hierbei durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppe und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU 1 und bis zu 120 m² im MU 2 überschritten werden.

Aufbauend auf der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden auch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 redaktionell hinsichtlich der genaueren Definition der vortretenden Bauteile konkretisiert. Es erfolgt künftig die Nennung „*Balkone, Erker und architektonische Gliederungen*“ statt „*Balkone oder andere Bauteile*“, die Voranstellung „*untergeordnete*“ vor Gebäudeteile wird gestrichen.

Zudem werden auch bei den textlichen Festsetzung 6 bis 8 sowie 16 und 18 die Punktbezeichnungen redaktionell ausgetauscht. In der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird das Verb „muss“ in die Mehrzahl „müssen“ geändert und in der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird der Zusatz der „*öffentlichen*“ Straßenverkehrsflächen aufgrund der Verzichtbarkeit gestrichen.

In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte zudem eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der angegebenen ÖPNV-Verbindungen sowie der Straßenanbindungen und es werden die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „*Mobilität in Städten – SrV 2018*“ berücksichtigt. Zudem werden die Umrechnungsfaktoren der Schwerverkehrsanteile als auch die Aussagen zu einzelnen Straßenabschnitten im Rahmen der Prognose 2030 geprüft.

Neben redaktionellen Berichtigungen in der Begründung wird zusätzlich ein Hinweis im Kapitel Niederschlagsentwässerungskonzept aufgenommen, welcher sicherstellt, dass aufgrund der derzeitigen Altlastensituation auf dem Grundstück ergänzende Bodenuntersuchungen im Bereich der Rigolenstandorte erforderlich werden, da diese Niederschlagsversickerung nur im Bereich unbelasteter Böden zulässig ist.

Der Plan und die Begründung werden entsprechend überarbeitet und angepasst.

Basierend auf den Hinweisen der Wohnungsbauleitstelle wurde der Entwurf des städtebaulichen Vertrages erstellt, welcher neben der Sicherung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur und der Quote mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen u.a. auch den Umgang mit den Altlasten sowie dem Niederschlag regelt. Dieser wird vor Vertragsabschluss der Wohnungsbauleitstelle zur Prüfung vorgelegt.

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde mit Schreiben vom 19. November 2021 die eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden 6 Stellen von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. 6 weitere Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Information über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen dieser Auswertung ebenfalls in die Abwägung eingehen.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 12 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Vattenfall Wärme Berlin AG, 6. Dezember 2021

Unsere Aussagen zum Bebauungsplanverfahren 8-73a vom 25.09.2020 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens senden wir Ihnen mit dieser Mail.

Stellungnahme vom 25.09.2020:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Die Vattenfall Wärme Berlin AG hat grundsätzlich Interesse die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

IHK Berlin, 17. Dezember 2021

1. Zum o.g. B-Planverfahren haben wir uns als Träger öffentlicher Belange bereits während der Träger- und Behördenbeteiligung geäußert, zu einem Zeitpunkt, als das Planverfahren noch unter der Bezeichnung 8-73 für ein größeres Plangebiet bearbeitet wurde. Inzwischen ist das Verfahren in zwei Plangebiete geteilt, wodurch sich für die Planungen im Verfahren 8-73 a Veränderungen ergeben, zu denen wir folgendes anmerken:

Angesichts der veränderten Situation hat sich für die aktuellen Planungen im Urbanen Gebiet eine Verschiebung in Richtung des Wohnanteils ergeben. Lediglich für Gebäudeteile der ehemaligen Geyer-Werke im westlichen Plangebiet sind noch gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Der östliche Teil fällt fast gänzlich Wohnzwecken zu. Daher möchten wir darauf hinweisen, dass diese vorgesehenen - jetzt stark dominierenden - Wohnnutzungen nicht zu einer Beeinträchtigung des Bestandsgewerbes der näheren Umgebung und auch nicht zu Lasten der zukünftigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets führen dürfen.

2. Von Seiten des Bestandsgewerbes im direkten Umfeld haben uns Hinweise erreicht, dass die bisherigen Planungen im Plangebiet nicht ausreichend kommuniziert und abgestimmt wurden. Wir möchten vorschlagen, dass hier die Kommunikation intensiviert wird, um das Ziel der Entwicklung eines echten Wohn- und Arbeitsquartiers herstellen zu wollen, auch erreichen zu können. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Abwägung:

Zu 1. Die Teilung des Geltungsbereichs des ursprünglichen Gesamtbebauungsplanes 8-73 führt nicht zu einer Anpassung der Planungsziele im betreffenden nördlichen Teil des 8-73a. Für den vorliegenden Bebauungsplan 8-73a bestand bereits zum früheren Zeitpunkt das Planungsziel, die denkmalgeschützten Gebäudeteile mit einer Gewerbenutzung zu versehen bzw. deren Nutzung fortzuführen sowie die künftigen Neubauten vorwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Für die bestehenden Gewerbebetriebe südlich des Geltungsbereichs des 8-73a verändern sich mit der vorliegenden Planung nicht die Bedingungen, da die bestehenden Gewerbenutzungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Basis ihres bestehenden und zulässigen Emissionsverhaltens berücksichtigt wurden und in die Planung eingeflossen sind. Daraus resultieren für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a

Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärm in den betroffenen Bereichen der künftigen Wohnbebauung, so dass sich für die bestehenden Gewerbebetriebe keine Beeinträchtigungen ergeben.

Zu 2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse informiert. Ergänzend dazu fand im Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der mit den Planungsbeteiligten in Dialog getreten sowie zusätzlich Fragen und Anregungen an der Planung abgegeben werden konnten. Weitere Partizipationsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen, da das Beteiligungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung abgeschlossen wurde.

Polizei Berlin – Landeskriminalamt, Zentrale für Prävention, 7. Dezember 2021

1. Betrachtung der Kriminalitätsslage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-73a befindet sich im Bereich des Polizeiabschnitts 54 und liegt dort im Kontaktbereich 5410 (KoB 5410). Das Grundstück in der Harzer Str. 39 in 12059 Berlin wird gegenwärtig rein gewerblich genutzt. So finden sich in den Räumen der ehemaligen Geyer-Werke zumindest teilweise moderne Büronutzungen unter anderem in Form von Co-Working-Spaces und Ingenieurbüros. Andere Gebäudeteile werden nicht genutzt und liegen brach. In der näheren Umgebung kommt es v.a. in südöstlicher Richtung zu Delikthäufungen. Zum einen betrifft dies einfache und gefährliche Körperverletzungen in und um die Hans Fallada-Schule, zum anderen kommt es in der Brockenstraße zu einer Häufung von Diebstahlstaten an/aus Kraftfahrzeugen sowie Sachbeschädigungen auf Straßen, Wegen und Plätzen.

2. Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention

Insbesondere die Brockenstraße verfügt in den Abend- und Nachtstunden über keine ausreichende Beleuchtung. Die in diesem Bereich installierten Straßenlaternen, bei denen es sich um augenscheinlich historische und nun umfunktionierte Gaslaternen handelt, spenden lediglich spärlich Licht. Dadurch werden aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention Tatgelegheitsstrukturen begünstigt. Im Rahmen einer Begehung

des Plangebiets sowie der Umgebung konnten weiterhin, vor allem in der Brockenstraße, diverse Müllansammlungen (Abfall und Sperrmüll) festgestellt werden, auch Autowracks werden hier regelmäßig festgestellt. Bedingt durch die brachliegende Grundstücksfläche der ehemaligen Geyer-Werke und der gegenüberliegenden Kleingartenkolonien mangelt es an Einsehbarkeit und sozialer Kontrolle. Durch eine Bebauung des Plangebiets könnte diesen Verwahrlosungstendenzen entgegengewirkt werden. Das Bauvorhaben und eine damit einhergehende städtebauliche Aufwertung des Bereichs wird aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention befürwortet.

3. Verkehrsaspekte

Zum vorliegenden B-Plan 8-73a bestehen aus polizeilicher Sicht keine verkehrlichen Bedenken.

4. Sonstige Hinweise

Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Abwägung:

Zu 1. Die gegenwärtige Kriminalitätsslage wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Delikte treten häufig im Zusammenhang mit fehlender sozialer Kontrolle auf, die auch im direkten Zusammenhang mit fehlender Wohnnutzung steht. Mit der vorliegenden Planung wird der Anteil der Wohnungen erhöht, was gleichzeitig zu einer höheren Frequentierung durch Bewohner und Besucher führt. Dies kann helfen, die Identifikation mit dem Ort zu stärken und die soziale Kontrolle zu erhöhen, und zu einer Abnahme von Delikten führen.

Zu 2. Die Straßenbeleuchtung zählt zur Ausstattung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Diese zählt nicht zum Gegenstand der vorliegenden Planung. Mit der

geplanten Bebauung und der Erhöhung des Wohnanteils ist jedoch auch durch Beleuchtung des Plangebietes eine Verbesserung zu erwarten, und die zunehmende Frequentierung und soziale Kontrolle durch die Bewohner und Besucher wird ein Ablegen von Müll erschweren.

Zu 3. Kenntnisnahme.

Zu 4. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten und betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, 15. Dezember 2021

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E, V C A, V D, V B A, V C B, V E, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E, V B F

Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IV B, 9. Dezember 2021

1. Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und organisatorischer Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“) keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Folgenden werden jedoch einige Hinweise und Anmerkungen gegeben, um deren Berücksichtigung im weiteren B-Planverfahren gebeten wird:

2. Bezüglich des in der verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung angewandten Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren gemäß „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUVK, 2017) wird darüber informiert, dass das Dokument sich derzeit in Überarbeitung und Abstimmung befindet und bis auf Weiteres auf der Internetseite nicht abrufbar ist. Die Veröffentlichung der aktualisierten Fassung soll demnächst erfolgen. Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht kann unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebung/#strassenverkehrszaehlung>.

3. Gemäß Kapitel 4.3 der schalltechnischen Untersuchung (ALB, 08.04.2021) wurden die für die Verkehrslärberechnungen verwendeten Eingangsdaten (siehe Tabelle 15 und 16) aus der Verkehrsuntersuchung (HL, 09.02.2021) übernommen und als Werte für den Prognose-Nullfall und -Planfall ausgewiesen, obwohl es sich eigentlich um den Analyse-Nullfall und -Planfall handelt (siehe Anlage 7 und Anlage 12). Dies wurde bereits im Rahmen der letzten Behördenbeteiligung angemerkt (siehe Stellungnahme vom 18.10.2020). Um Widersprüche zu vermeiden, ist auf eine einheitliche und konsistente Bezeichnung der Fälle zu achten.

4. Die Leistungsfähigkeit für alle Planfälle wurde nachgewiesen.

5. An der LSA Sonnenallee / Erkstraße - Wildenbruchstraße ist wegen der steigenden Verkehrsbelastung in Nord-Süd-Richtung sowohl im Analyse- als auch im Prognose-Planfall eine Umverteilung der Grünzeiten notwendig, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit (QSV D) zu gewährleisten. Daher ist durch den Vorhabenträger die Anpassung der LSA-Steuerung dieses Knotenpunktes zu finanzieren.

Das dazu notwendige Vorhaben umfasst: Änderung von 2 Festzeitsignalprogrammen Anpassung der VA-Steuerung auf Grundlage einer durch VI B 2 zu erstellenden Aufgabenstellung Nachweis der Leistungsfähigkeit durch Simulation (notwendig aufgrund der häufigen Buseingriffe in die Steuerung) im Rahmen der Projektierung der angepassten Steuerung. Der Kostenumfang dieser Anpassungen ist durch den Vorhabenträger bei VI B 1 zu erfragen.

6. Im Zuge von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen sollten auch Aussagen zur Fuß- und Radverkehrsqualität gegeben werden. Dies sollte insbesondere im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Anpassung der Signalisierung im Prognose-Planfall (siehe Kapitel 5.4.2 der Verkehrsuntersuchung) gesehen werden. Auch dies wurde bereits im Rahmen der letzten Behördenbeteiligung angemerkt, eine Berücksichtigung fand allerdings nicht statt.

7. Redaktionell wird der Hinweis gegeben, dass in der Begründung sowie in der Verkehrsuntersuchung die Fahrtziele der Busse und S-Bahnen an den nun geöffneten Flughafen BER angepasst werden sollten.

Abwägung:

Zu 1. Die grundsätzliche Zustimmung der Gutachtenergebnisse wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Das Verkehrsgutachten wurde basierend auf dem Hinweis von SenUVK IV B im Rahmen der Behördenbeteiligung (Schreiben vom 18.10.2020) bereits auf die derzeit anzuwendenden Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren von 2017 umgestellt und angepasst. Künftig erscheinende Anpassungen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht antizipiert und damit nicht vorausgesetzt werden.

Auch lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens die Verkehrsdaten (DTVw) aus dem Jahr 2019 noch nicht vor. So weist der Ergebnisbericht der Verkehrsmengenkarte von 2019 einen Stand der Erstellung von 30.04.2021 auf, die Veröffentlichung erfolgte abermals später. Das Verkehrsgutachten wurde im Februar 2021 fertiggestellt und kann somit nicht über diese Zahlen verfügen.

Nach Auswertung der aktuellen Zahlen kann jedoch festgestellt werden, dass für die Wildenbruchstraße gemäß der aktuell vorliegenden Karte aus 2019 am Knoten mit der Sonnenallee mit 12.500 Kfz/24h zwar 300 Kfz mehr als im Jahr 2014 festgestellt wurden, dagegen werden auf der Sonnenallee mit 22.900 Kfz/24h im Jahr 2019 gegenüber den angenommenen 26.700 Kfz aus dem Jahr 2014 deutlich weniger Fahrzeuge festgestellt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ermittlungsergebnisse hinsichtlich einer worst-case Annahme weiterhin Anwendung finden können und für den betrachteten Knotenpunkt voraussichtlich eher geringere Auswirkungen sowohl aufgrund der bestehenden als auch künftigen Verkehrsentwicklungen zu erwarten sind. Eine Anpassung der Gutachten aus inhaltlichen Gründen ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wäre eine umgehende und regelmäßige Anpassung der Gutachten, sobald neue Zahlen aus externen Untersuchungen vorliegen oder zu erwarten sind, aus zeitlichen und finanziellen Gründen nicht gerechtfertigt und somit unangemessen. Da aufgrund der aktuellen Zahlen keine Rahmenbedingungen geschaffen wurden, die eine grundlegend neue Situation ergeben und veränderte Ergebnisse erwarten lassen, wird an den bestehenden Gutachtenergebnissen festgehalten.

Zu 3. Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung. So wurde im Verkehrsgutachten im Kapitel 4.6.3 Zukünftiges Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall ein Unterpunkt Hinweis zur verkehrs- und schalltechnischen Bewertung des Prognose-Planfalls aufgenommen. Darin heißt es:

„Die offiziellen Prognose-Zahlen 2030 werden nur für die übergeordnete Straßen (hier: Sonnenallee, Wildenbruchstraße und einen Teil der Erkstraße) ausgegeben.

Aus dem Prognose-Modell des Landes Berlin heraus werden keine Prognose-Werte für die untergeordneten Straßen ausgewiesen.

Die unmittelbar anliegenden Straßen des Plangebiets allerdings sind Bestandteil des untergeordneten Straßennetzes und haben vor allem eine Erschließungsfunktion - weniger eine Verbindungsfunktion. Der maßgebende Fall für die verkehrstechnische Beurteilung des untergeordneten Straßennetzes (Leistungsfähigkeitsuntersuchung) und für die schalltechnische Beurteilung des Vorhabens (Ermittlung der Schallpegelzunahme) bzgl. der direkt anschließenden Straßen ist daher der Analyse-Planfall. Vereinfacht dargestellt sind die übergeordneten Straßen viel zu weit weg, um einen maßgebenden Einfluss zu haben. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität der untergeordneten Straßen werden daher die Werte des Analyse-Planfalls herangezogen, die in Anlage 12 dargestellt sind. Diese Angaben sind daher auch für die schalltechnische Beurteilung heranzuziehen.“

Aus der obenstehenden Erläuterung wird deutlich, dass die im Schallgutachten verwendeten Zahlen den angegebenen Prognose-Werten entsprechen, da in diesem speziellen Fall die Prognose-Fälle identisch mit den Analyse-Fällen sind. Neben dem Hinweis im Verkehrsgutachten erfolgt auch ein Hinweis auf diese Vorgehensweise in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel 3.9 Verkehrstechnische Untersuchung und unmittelbar vor dem Kapitel 3.10 Schalltechnische Untersuchung, so dass auf eine erneute Anpassung des Schalltechnischen Gutachtens verzichtet wird.

Zu .4 Die grundsätzliche Zustimmung zu den Gutachtenergebnissen wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das vorliegende Verkehrsgutachten kommt im Kapitel 5.4.2 Qualität des Verkehrsablaufs im Prognose- Nullfall und Prognose-Planfall zwar zu dem Ergebnis, dass am Knotenpunkt 4 (Sonnenallee / Erkstraße / Wildenbruchstraße) „teilweise ein instabiler Verkehrszustand der Qualitätsstufe E“ festgestellt wird, setzt den Satz aber auch mit der Erläuterung fort, dass dieser „aufgrund der allgemein gestiegenen Verkehrsmenge durch die Prognose“ verursacht wird. Ein ursächlicher, kausaler Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dessen Auswirkungen kann somit nicht gezogen werden, so

dass die ebenfalls durch das Gutachten vorgeschlagene Maßnahme der Anpassungen an der LSA-Steuerung auf Grund fehlender Angemessenheit nicht dem Vorhabenbetreiber auferlegt werden kann.

Ergänzt werden die Aussagen des Gutachtens zudem mit folgendem Absatz:

„Den vorliegenden verkehrstechnischen Unterlagen des Knotenpunktes ist zu entnehmen, dass die Steuerung der Lichtsignalanlage im Jahr 2003 fertiggestellt wurde. Die dabei zugrunde gelegten Anforderungen und ermittelten Parameter der Steuerung liegen daher mehr als 15 Jahre zurück und berücksichtigen somit nicht mehr vollständig die heutigen/zukünftigen Verhältnisse.“

Die vorgeschlagene Maßnahme der Anpassung der LSA-Steuerung wird somit als grundsätzliche Empfehlung zur Verbesserung des Verkehrsablaufs und als Anpassung an heutige Verhältnisse betrachtet und nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben gefordert, was im Übrigen auch dadurch unterstrichen wird, dass die festgestellten Defizite im Verkehrsablauf bereits im Nullfall zu verzeichnen sind und eben nicht nur im Planfall, was dem Vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehr geschuldet wäre.

Zu 6. Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung. Im Kapitel 5 Leistungsfähigkeitsuntersuchung erfolgte eine Ergänzung des Kapitels um den Punkte 5.1 Grundsätze und Voraussetzungen des Verfahrens nach dem HBS. Darin heißt es u.a.:

„Bei der Bestimmung der Kapazität von Abbiegefahrstreifen wird im HBS-Verfahren auch der Einfluss bevorrechtigter Fußgänger und Radfahrer auf der Furt berücksichtigt. Dies geschieht entweder über die Bestimmung des Durchsatzes durch den Gegenverkehr (für Linksabbieger) oder über die Berechnung eines Freigabezeitanteils, der dem abbiegenden Kfz-Verkehr für den ungehinderten Abfluss zur Verfügung steht (für Rechtsabbieger).

Das heißt, dass bei der folgenden Leistungsfähigkeitsbetrachtung der kapazitätsmindernde Einfluss des Verkehrsaufkommens im Fuß- und Radverkehr auf den Furt der signalisierten Knotenpunkte berücksichtigt wird. Die Verkehrsbelastung des Radverkehrs auf der Fahrbahn fließt ebenfalls in die Betrachtungen ein. Sie wird jedoch nicht mit einem Abminderungsfaktor berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass der Radverkehr auf der Fahrbahn den Fahrzeugabfluss bei einer ausreichenden Fahrstreifenbreite nicht einschränkt.“

Darüber hinaus gehende Aussagen zu einzelnen Interaktionen von Verkehrsteilnehmenden – gerade auch an fern dem Plangebiet liegenden Knotenpunkten ohne konkrete vorhabenbedingte Auswirkungen – ist im Rahmen des vorliegenden Verkehrsgutachtens nicht möglich. Hierzu führt das Gutachten entsprechend aus:

„Das Verfahren dient im vorliegenden Fall in erster Linie dazu, die jeweiligen kapazitiven Kenngrößen im Vorher-Nachher-Fall zu ermitteln und auf Grundlage der Differenz eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkung vorzunehmen – insbesondere inwiefern eine zusätzliche Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrs zu erwarten ist. Für eine (realitätsnahe) Beurteilung des dynamischen Verkehrsgeschehens und der zu erwartenden Verkehrsqualität (und insbesondere deren Einfluss untereinander sowie der Einfluss von Interaktionen zwischen Verkehrsteilnehmern) wird nach dem HBS eine mikroskopische Verkehrssimulation empfohlen.“

Da entsprechend der Abwägung des vorangegangenen Punktes auch kein ursächlicher, kausaler Zusammenhang des teilweise instabilen Verkehrszustandes an diesem Knotenpunkt mit den vorliegenden Bebauungsplaninhalten gesehen wird, ist eine zusätzliche Betrachtung mit etwaiger mikroskopischer Verkehrssimulation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Zu 7. Für die Begründung des Bebauungsplanes werden die Fahrtziele redaktionell ergänzt. Auf eine Anpassung des Verkehrsgutachtens wird dagegen wegen fehlender Relevanz für die Aussagen des Gutachtens verzichtet.

Landesdenkmalamt Berlin LDA, 16. Dezember 2021

1. Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege, verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen. Gegen die Planänderungen bestehen keine Bedenken.
2. Bei erneuter Durchsicht sind jedoch zwei bislang übersehene Punkte aufgefallen: Das hofseitig vorspringende Bauteil des denkmalgeschützten turmartigen Klinkerbaus an der Harzer Straße ist derzeit außerhalb des Baufensters, wir bitten hier um geringfügige Erweiterung im Sinne einer engen Baukörperfestsetzung.
3. Zudem stellt sich die Geschossigkeit dieses sowie des nordwestlich benachbarten Baus von der Hofseite anders dar als von der Straßenseite, die Bauten erscheinen von

hier aus 7- bzw. 6-geschossig. Wir bitten um Überprüfung, ob die aktuelle Festsetzung von 6 bzw. 5 Vollgeschossen zielführend im Sinne des Bestandserhaltes ist.

Abwägung:

Zu 1. Kenntnisnahme.

Zu 2. Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Bauteil handelt es sich um einen sehr geringfügigen Vorsprung, der gemäß Vermessungsunterlage lediglich einen Schornstein beinhaltet und Abmessungen von ca. 1,1 m x 1,4m aufweist. Damit handelt es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil, welcher keine Bedeutung für die Ermittlung der Geschossfläche entfaltet und entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden kann. Aufgrund der Sicherung des Gebäudes als Baudenkmal sind zudem Änderungen oder Anbauten an dem Gebäude nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig, so dass die fehlende Einbeziehung dieses Schornsteins keine Relevanz entfaltet. Eine Änderung und Anpassung der Baugrenze, die aufgrund des Maßstabs der Planzeichnung 1:1000 als Nebenzeichnung in größerem Maßstab erfolgen müsste, ist daher nicht erforderlich.

Zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung der Gebäude ist eine Änderung der Planzeichnung nicht erforderlich. Aufgrund der Sicherung der Gebäude als Baudenkmale sind Änderungen an den Gebäuden nur in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig, mögliche Beeinträchtigungen des Gebäudebestands sind daher nicht zu erwarten. Ausbauten, die im Falle einer Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse planungsrechtlich grundsätzlich ermöglicht werden, sind im Sinne des Bestandserhalts ebenfalls nicht zielführend, so dass an der bisherigen Festsetzung festgehalten wird

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. IC, 20. Dezember 2021

Bzgl. des Bebauungsplans 8-73a gibt es hinsichtlich des Verkehrs- und des Gewerbelärms keine weiteren Hinweise.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Bezirksamt Treptow-Köpenick, 20. Dezember 2021

Für die Information des Bezirksamtes Treptow-Köpenick als Nachbarbezirk danke ich Ihnen. Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass durch beabsichtigte Entwicklung des o.g. Grundstückes keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk zu erwarten sind.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 26. Dezember 2021

1. Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der Spree Gas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen

Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

3. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

4. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

5. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

6. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an ExternalOperationsPlanning@colt.net

7. Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, Berlin Licht, Eichenstraße 3a, 12435 Berlin,

Tel. 0800 110 2010, E-Mail: berlinlicht@stromnetz-berlin.de. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.

8. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Zu 1. Kenntnisnahme.

Zu 2. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 3. Kenntnisnahme.

Zu 4. Die Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen ist nicht erforderlich, da Anlagen der technischen Infrastruktur grundsätzlich auch innerhalb des Baugebietes (hier MU) errichtet werden können.

Zu 5. Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt. Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise im Kapitel I 2.6 Technische Infrastruktur. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 6. Kenntnisnahme.

Zu 7. Kenntnisnahme. Innerhalb der Harzer Straße sowie der Brockenstraße sind in den Leitungsplänen entsprechende Gasleitungen gekennzeichnet. Ein Hinweis darauf befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan.

Zu 8. Kenntnisnahme.

IT-Dienstleistungszentrum Berlin, 27. Dezember 2021

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die entsprechende(n) Bestandsplän(e) sind der Auskunft beigelegt. Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahrens, gemäß Ziffer 20 der textlichen Festsetzung. Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.

Abwägung:

Die technischen Anlagen des ITDZ wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Diese liegen nördlich des geplanten Baugebiets innerhalb der Straßenverkehrsfläche und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL, 21. Dezember 2021

1. Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat folgende Anmerkungen zum städtebaulichen Vertrag in der Fassung vom 28.10.2021 für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-73a („Harzer Straße / Geyer-Werke“).

Folgende Punkte des städtebaulichen Vertrags bitte ich zu überarbeiten:

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vertrags, Vertragsgebiet

Im Städtebaulichen Vertrag wird der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 19.10.2021 (Anlage 2) angegeben. Die Anlage 2 ist mit dem Planungsstand 26.10.2021 datiert. Ich bitte um Anpassung.

§ 2 Verfügungsberechtigung

Die Datumsangabe ist vor der Beurkundung zu ergänzen.

§ 8 Herrichtung und Unterhaltung von Fußwegen und Freiflächen und Regenentwässerungsanlagen auf Grundstücken der Vorhabenträgerin

Absatz (2) des § 11 Muster Städtebaulicher Vertrag ist aufzunehmen. In Absatz (4) ist auf den zu ergänzenden Absatz (2) gem. § 11 Mustervertrag zu verweisen.

§ 11 Errichtung einer Kindertageseinrichtung

Die Anlage 7 - Stellungnahme des Jugendamtes zur Bedarfsermittlung von Kitaplätzen vom 28.04.2021 - bezieht sich noch auf einen früheren Planungsstand mit 231 WE, die rechnerisch einen Bedarf von 23 Plätzen ergeben. Tatsächlich sind es nach dem Berechnungstool und dem SV 226 WE und somit rechnerisch 22 Plätze. Da in der Bedarfsermittlung mit 15 in der Umgebung vorhandenen Kitaplätzen gerechnet wird, verringert sich der Bedarf um 1 auf nunmehr 7 nachzuweisende Kitaplätze. Hierzu ist ein aktualisiertes Bedarfsberechnungsblatt dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizulegen oder eine für einen Dritten nachvollziehbare Aufklärung des Sachverhalts in den Vertragstext aufzunehmen.

§ 14 Vertragsstrafen

Der Verweis in Absatz (5) ist in § 12 Absatz 6 zu korrigieren.

§ 25 Bestandteile des Vertrags

Im Städtebaulichen Vertrag wird der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 19.10.2021 (Anlage 2) angegeben. Die Anlage 2 ist mit dem Planungsstand 26.10.2021 datiert. Ich bitte um Anpassung (siehe Anmerkung zu § 1).

Hinweis zum folgenden Punkt des städtebaulichen Vertrags:

§ 5 Grundschulerweiterung / Grundschulneubau

Die Anlage 4 - Stellungnahme des Schulamtes zur Bedarfsermittlung von Grundschulplätzen vom 07.05.2021 - bezieht sich noch auf einen früheren Planungstand mit 231 WE, die rechnerisch einen Bedarf von 25 Plätzen ergeben. Tatsächlich sind es nach dem Berechnungstool und dem städtebaulichen Vertrag 226 WE und somit rechnerisch 24 Plätze. Da in der Bedarfsermittlung mit 55 in der Umgebung vorhandenen Grundschulplätzen gerechnet wird und kein Defizit ausgewiesen wurde, hat dies keinen Einfluss auf die Kostenermittlung in der Angemessenheitsprüfung.

Abschließend ist festzuhalten, dass die hier vorgenommene Durchsicht der Unterlagen keine vollumfängliche oder juristische Prüfung der Verträge darstellt, sondern lediglich die Berücksichtigung der Grundzüge des Berliner Modells zum Gegenstand hat. Die Durchsicht ersetzt nicht die Rechtsprüfung und greift dieser Prüfung auch nicht vor.

2. Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf 8-73a

Die Anzahl der aus dem Projekt resultierenden Grundschulplätze beträgt 24. Ich bitte diese Zahl im Begründungstext einheitlich zu verwenden.

Abwägung:

Zu 1. Die Hinweise zur Anpassung und Ergänzung des städtebaulichen Vertrages finden Berücksichtigung. Abweichend hiervon wird der Bebauungsplanentwurf, der mit Planungsstand 01.11.2021 auch Gegenstand der erneuten Behördenbeteiligung bzw. Auslegung war, als Anlage Bestandteil des Städtebaulichen Vertrags.

Zu 2. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Fazit:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung

berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 22. November 2021 bis einschließlich 22. Dezember 2021 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7002) statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12. November 2021 im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 auf Seite 4645. Des Weiteren erfolgte am 19. November 2021 eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse („Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“). Darüber hinaus konnten die Bebauungsplanunterlagen (Bebauungsplanentwurf, Begründung mit Umweltbericht sowie alle weiteren Auslegungsunterlagen) auch im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und <https://mein.Berlin.de/projekte> eingesehen werden.

2 Bürger*innen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Von der Möglichkeit, Fragen zum Verfahren oder zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs zu stellen, machte eine Bürger*in per E-Mail Gebrauch. Diese E-Mail wurde mit einer vorläufigen Antwort zeitnah beantwortet und im Übrigen als Stellungnahme in die abschließende Abwägung eingestellt (siehe Stellungnahme Nr. 2).

Es gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein, darunter eine Stellungnahme als Gemeinschaftsbeitrag mit 9 Unterschriften sowie eine Stellungnahme mit 2 Unterschriften. Bedenken bzw. Hinweise und Anregungen bezogen auf die Planungsinhalte wurden im Wesentlichen zu folgenden Themenkomplexen geäußert:

Verfahrensablauf der Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Hinweise und Bedenken zum Zeitpunkt und der Dauer der Beteiligung während der Pandemie und dem Wegfall der persönlichen Beratung und Besprechung
- Bedenken zu unzureichender Bekanntmachung der benachbarten Öffentlichkeit
- Bedenken hinsichtlich der Komplexität der Unterlagen, zur fehlenden Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen und dass die Beteiligungsunterlagen nicht mehrsprachig verfasst wurden

Abwägung:

Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Zeitraum der öffentlichen Auslage der Unterlagen für die Dauer von einem Monat gewährleistet. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß dem BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind in der Amtssprache auf Deutsch auch über das Internet einsehbar, und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtentwicklungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann. Durch die Möglichkeit, Nachfragen (mündlich, telefonisch oder per E-Mail) zu der Planung zu stellen, werden auch die Belange von Kindern und Jugendlichen in ausreichendem Maße berücksichtigt, da die Planung durch Vertreter des Bezirksamtes erläutert werden können. Zudem war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Ein Mangel kann nicht festgestellt werden.

Hinweise zum Denkmalschutz:

- Hinweis auf eine mögliche denkmalrechtliche Bedeutung des Seitenflügels der Geyerwerke

Abwägung:

Im Rahmen der zurückliegenden Abstimmungen sowie der Beteiligungen der Denkmalbehörden im Planaufstellungsverfahren wurden von den zuständigen Denkmalbehörden keine Forderungen für einen Erhalt gestellt. Mit aktueller Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 16.12.2021 wurde dem Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zugestimmt.

Bedenken hinsichtlich des hohen Nutzungsmaßes und zu den Abstandsflächen

- Bedenken hinsichtlich des zu hohen Nutzungsmaßes und zur festgesetzten Höhe der Gebäude
- Bedenken zur Verschattung der Kleingärten wegen der Höhe der Gebäude
- Bedenken hinsichtlich der künftigen Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke durch die heranrückende Wohnbebauung

Abwägung:

Das geplante Nutzungsmaß der Bebauung ist aus der gründerzeitlichen Struktur der näheren Umgebung ableitbar. Die gemäß der Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H werden zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Eine dauerhafte Nichteinsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist dagegen bei einer innerstädtischen Bebauung und Grundstücksnutzung nicht sicherbar. Hinsichtlich der befürchteten unzureichenden Belichtung und Besonnung aufgrund von Verschattungen ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur dann zu befürchten sind, wenn die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten bzw. nicht ausreichend nachgewiesen werden können. Die Kleingartenanlage Loraberg ist südöstlich des geplanten Vorhabens gelegen. Unter Zugrundelegung des natürlichen Sonnenverlaufs kann eine partielle Verschattung der Kleingartenanlagen lediglich am späten Nachmittag bzw. im Sommer in den frühen Abendstunden erfolgen. Etwaige ökologische Auswirkungen durch diese zeitlich sehr begrenzten Verschattungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Hinweise und Bedenken zur verkehrlichen Erschließung

- Bedenken zur erhöhten Zunahme der verkehrlichen Belastung durch motorisierten Individualverkehr
- Bedenken zur Notwendigkeit einer Tiefgarage
- Hinweise zum Ausbau alternativer Infrastruktur (Rad- und Fußverkehr) zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr

Abwägung:

Basierend auf einem Verkehrsgutachten zu den bestehenden und zu erwartenden Verkehrsströmen wurde festgestellt, dass der durch die Planung verursachte Mehrverkehr von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen werden kann. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrräder, als wirksame Alternative zum motorisierten Individualverkehr, sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die günstige Busanbindung an das U- und S-Bahnnetz kann zusätzlich zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beitragen. Dennoch soll eine Tiefgarage zur Versorgung mit Stellplätzen zugelassen werden. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Planung ist, sind Verbesserungen an

der Fuß- und Radwegeinfrastruktur durch die jeweiligen Straßen- und Grünflächenämter vorzunehmen.

Hinweise und Bedenken zu den sozialen Auswirkungen der Planung

- Bedenken zur Erhöhung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur
- Bedenken bezüglich der Errichtung einer Gated Community und der Verdrängung von Anwohnenden
- Bedenken am Wegfall kultureller Vielfalt (u.a. Kreativstudios und Jugendzentren)

Abwägung:

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind mindestens 30% der für Wohnen vorgesehenen Gebäude für Wohnungen mit Mietpreisbindung vorzusehen. Die durch die Bebauungsplaninhalte resultierenden Bedarfe an sozialen Infrastrukturen (Kinderbetreuungsplätze und Schulen) sind im Verfahren ermittelt worden. Betreuungsplätze, die nicht durch die bestehenden Einrichtungen gedeckt werden können, werden durch den Veranlasser der Planung neu geschaffen. So ist die Errichtung einer Kita vorgesehen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Nach Einschätzung der zuständigen Behörden weisen die bestehenden Grundschulen im Einzugsbereich des geplanten Wohnungsbauvorhabens genügend Kapazitäten auf. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Büroräume werden mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets langfristig gesichert und die gewerblichen Entwicklungsabsichten auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt. Zudem ist die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur für kleine Läden, Praxen und Kulturräume im Rahmen der Zulässigkeit basierend auf dem § 6a Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung innerhalb eines Urbanen Gebiets grundsätzlich möglich (Anm.d.R.: im weiteren Verfahren wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 gestrichen und durch einen Hinweis auf der Planzeichnung ersetzt, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zu diesem Bebauungsplan sind).

Über das Abwägungsergebnis wird die Stellungnehmende nach Festsetzung des Bebauungsplanes unterrichtet; einer gesonderten Bestätigung über die Ausübung einer Bestandsnutzung bedarf es hierzu nicht.

Hinweise und Bedenken zu Auswirkungen auf Umwelt-, Klima- und Artenschutz

- Bedenken zur erhöhten Flächenversiegelungen, der Niederschlagsentwässerung und erhöhten Hitzeentwicklung
- Bedenken zur Fällung von Bäumen
- Bedenken zur Vereinbarkeit mit Planwerken auf Landesebene (FNP, LaPro und LEPro 2007)
- Bedenken zur unzureichenden artenschutzrechtlichen Betrachtung

Abwägung:

Im Rahmen des derzeit geltenden Planungsrechts ist eine höhere bis hin zur vollständigen Versiegelung des Grundstücks zulässig. Basierend auf den geplanten Festsetzungen wird das Nutzungsmaß dagegen reduziert und es werden ergänzende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen durch die Versiegelungen getroffen. So sind die Dach- und Tiefgaragenflächen zu begrünen, was einen positiven Einfluss auf die Rückhaltung und Speicherung des Niederschlags entfaltet und durch Verdunstung zu einer Abkühlung an heißen Tagen beiträgt. Darüber hinaus ist durch bestehende Regelungen und basierend auf einem Niederschlagsentwässerungskonzept sichergestellt, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern vor Ort zu versickern ist.

Der Erhalt von Einzelbäumen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Unabhängig vom Bebauungsplan gilt die Baumschutzverordnung, so dass zu fällende Bäume auf dieser Grundlage zu ersetzen sind.

Es sich zudem keine Widersprüche zwischen der vorliegenden Planung und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erkennbar. Dies wurde auch durch die zuständigen Stellen der Landesplanung bestätigt. Mit der vorliegenden Planung sollen neben der Sicherung bestehender Gewerbeflächen, der Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf unversiegelten sowie auf bebauten Teilen vorrangig Wohnungen entstehen. Dies entspricht auch dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der Gesamt abwägung wurde dem Bedarf an neuem und dringend benötigtem Wohnraum der Vorzug gegenüber der für diesen Bereich im LaPro ebenso empfohlenen Entsiegelungsmaßnahme gegeben. Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtisch gut erschlossene Fläche mit einem zwar hohen, aber angemessenen Nutzungsmaß baulich gesichert, was grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung

darstellt, da auf diese Weise auf die Inanspruchnahme unerschlossener und unversiegelter Flächen verzichtet werden kann.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden untersucht und bewertet worden. Die Untersuchung sowie die Ergebnisse und Handlungsanweisungen zur Einhaltung des besonderen Artenschutzes werden in der Begründung nachvollziehbar dargelegt.

Hinweise zum Immissionsschutz

- Hinweise zum Gewerbelärm
- Hinweise zum Verkehrslärm

Abwägung:

Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist durch die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten. Zur Einschätzung der bestehenden und künftigen Schallsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die geplanten Festsetzungen auf deren Verträglichkeit hin untersucht hat. Dazu wurden alle am Standort befindlichen Gewerbenutzungen hinsichtlich ihrer derzeitigen und zulässigen Lärmentwicklung, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, aufgenommen und den künftigen Nutzungen im Plangebiet gegenübergestellt. Alle durch bestehende Gewerbenutzungen betroffenen Neubauten werden mit schalltechnischen Festsetzungen versehen. Die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der erschließenden Verkehrsflächen reagiert als „schallrobuster Städtebau“ auf die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgestellten Verkehrslärmemissionen der Harzer Straße und dem nördlichen Abschnitt der Brockenstraße und generiert lärmabgewandt liegende Aufenthaltsräume zum ruhigen Hofbereich.

Fazit:

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung wird aktualisiert und fortgeschrieben, Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Die vollständige

Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang (Anlage 3) entnommen werden.

4.6 Anzeige zur Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 9. März 2022 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 8-73a der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Rechtsprüfung angezeigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandungsfrei war, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich wurde.

Aufgrund dieser Einwände und Hinweise wurden folgende Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Änderungen an der Planzeichnung:

- Die TF Nr. 3 bezieht sich auf die Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist und setzt mit Bezug darauf einen Mindestanteil von 30 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum fest. Die Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, wird jedoch nicht festgesetzt, sondern ergibt sich nur mittelbar aus dem Ausschluss von Wohnnutzungen im MU1. Der Bezug auf die zulässige Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, ist bei einem urbanen Gebiet nur dann gegeben, wenn eine Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO erfolgt ist. Die mittelbare Geschossfläche weicht dann wiederum von der vertraglich vereinbarten Geschossfläche Wohnen ab, da die Flächen für die Kita und einzelnen Gewerbeeinheiten abgezogen wurden. Die Festsetzung einer Geschossfläche für Wohnen ist erforderlich, damit die TF wirksam umgesetzt werden kann. Zur Auflösung wird empfohlen, die TF Nr. 3 zu streichen, da die Regelungen über den städtebaulichen Vertrag hinreichend gesichert sind (vgl. Rundschreiben 1/2022).

Berücksichtigung:

Der Empfehlung von SenSBW wird gefolgt, die textliche Festsetzung Nr. 3 wird ersatzlos gestrichen und folgender Hinweis gemäß Rundschreiben 1/2022 auf die Planzeichnung aufgebracht:

„Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“

Die Begründung wird im Kapitel 3.1.1 Urbane Gebiete – Flächen für soziale Wohnraumförderung entsprechend angepasst und ergänzt.

- Die in den TF Nr. 6-8 gewählte Formulierung „ist... zulässig“ geht über die Regelungsmöglichkeit des § 23 BauNVO hinaus, da die Ermessensentscheidung, eine Ausnahme zuzulassen, bereits vorweggenommen wird (vgl. VGH München 28.05.1993 – 1 N 91.1577). Bei einer Festsetzung nach § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO handelt es sich um eine Ausnahmeregelung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB, so dass eine entsprechende Festsetzung auch als Ausnahme zu formulieren ist. Hierbei wird auf die geänderte Muster-TF Nr. 3.5 verwiesen.

Berücksichtigung:

*Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen Nr. 6-8 „ist ... zulässig“ wird in „kann ... **ausnahmsweise zugelassen werden**“ geändert. Die Festsetzungen lauten fortan:*

*„Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze ~~ist~~ **kann** entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t zulässig **ausnahmsweise zugelassen werden**, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.“ (TF6)*

*„Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze ~~ist~~ **kann** entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n zulässig **ausnahmsweise zugelassen werden**, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20% der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.“ (TF 7)*

*„Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze ~~ist~~ **kann** entlang der Linie f-g zulässig“*

ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden“. (TF 8)

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst, und es wird auf die anzuwendende Rechtsgrundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO verwiesen.

- Mit der TF Nr. 5 erfolgt einerseits die Klarstellung, dass ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug genommen wird und dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll. Andererseits soll eine Überschreitung dieser Grundstücksfläche für Vorbauten und Balkone ermöglicht werden. Mit der derzeitigen Formulierung wird eine Überschreitung geregelt und gleichzeitig die Grundstücksfläche von vornherein erhöht.

Berücksichtigung:

Die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird gemäß der Empfehlung von SenSBW wie folgt angepasst:

„In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil in Verbindung mit Satz 2 sowie den Textlichen Festsetzungen 6 bis 8 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

*~~Die sich aus dem zeichnerischen Teil ergebende Grundfläche darf hierbei **Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8** durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstreppen und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU 1 und bis zu 120 m² im MU 2 überschritten werden.“~~*

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und es wird auf die anzuwendende Rechtsgrundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO verwiesen.

- Der zweite Satz der textlichen Festsetzung Nr. 18 ist zu streichen, da Maßnahmen gleicher Wirkung bei einer Festverglasung nicht denkbar sind. Eine Festverglasung verhindert, dass ein maßgeblicher Immissionsort überhaupt erst

entsteht. Prallscheiben oder Vorhangfassaden in einem Abstand von mindestens 50 cm lassen den maßgeblichen Immissionsort hingegen nicht entfallen, sondern führen dazu, dass an diesem eine Pegelminderung erreicht wird.

Derartige Maßnahmen haben demnach nicht die gleiche Wirkung wie eine Festverglasung. Ähnlich verhält es sich mit den angedachten Mauervorsprüngen (vgl. Begründung S. 37). Auch das Schöneberger Modell ist keine Maßnahme gleicher Wirkung wie eine Festverglasung. Um die avisierten Maßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung der Festsetzung erforderlich.

Für den betroffenen Bereich mit Festverglasung ist zudem keine ergänzende Grundrissorientierung vorgesehen. Es können also Wohnungen entstehen, in denen alle Aufenthaltsräume über eine Festverglasung verfügen müssen. Derartige Situationen sollten vermieden werden. In jedem Fall ist eine umfassende Begründung und Abwägung erforderlich. Diese fehlt bisher.

Berücksichtigung:

Der Empfehlung von SenSBW zur Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm wird nach Erörterung mit SenSBW, Ref. I C gemäß der Musterfestsetzung des Lärmleitfadens (2021) wie folgt geändert:

~~Zum Schutz vor Lärm sind im Urbanen Gebiet MU 2 entlang der Punkte d-e-f und m-n-p-r Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.~~

Die Begründung wird entsprechend angepasst und ergänzt.

- Es wird empfohlen, in der Begründung die Herleitung bzw. Notwendigkeit für die Überschreitung des festgesetzten Nutzungsmaßes zu erläutern. Hierbei ist naheliegend, bspw. die in Anspruch genommene Fläche für die Tiefgarage heranzuziehen. Offen bleibt, welche Stellplätze von der TF Nr. 9 erfasst sind, da

Stellplätze gemäß TF Nr. 4 ausgeschlossen werden. Dies ist zu ergänzen oder ggf. zu streichen

Berücksichtigung:

Der Zusatz „und Stellplätzen“ in der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird redaktionell im Sinne einer Konkretisierung gestrichen. Die Notwendigkeit für die Erhöhung des Nutzungsmaßes wird in der Begründung ergänzt.

- Ungenau ist in der TF Nr. 16 formuliert, dass Aufenthaltsräume entlang der Linie a-s von der Straße abgewandt sein müssen. Dieser Bereich ist der Straße nicht unmittelbar zugewandt. Zudem bezieht sich die Regelung für Eckwohnungen auf die „lärmabgewandte Seite“. Empfohlen wird eine Klarstellung.

Berücksichtigung:

Die textliche Festsetzung Nr. 16 wird gemäß der Empfehlung von SenSBW im Sinne der Klarstellung redaktionell wie folgt konkretisiert:

*„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der **Harzer Straße bzw. der Linie a-s** abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht **von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt** ~~zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet~~ sind.*

*In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht **von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt** ~~zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet~~ sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“*

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Weitere Ergänzungen der Begründung :

- *Die Begründung wird inhaltlich um den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen hinsichtlich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt.*
- *Die Begründung wird hinsichtlich der Nutzungsmaße sowie der Abstandsflächenbetrachtung des zweigeschossigen Bestandsbaus im MU 1 ergänzt, da dieser nicht unter Denkmalschutz steht und keine maximale Oberkante gesichert ist.*
- *Die Begründung wird hinsichtlich der Abstandsflächenbetrachtung zwischen den Bauteilen im MU 1 und MU 2 entlang der Harzer Straße ergänzt.*
- *Die Begründung wird entsprechend der sonstigen Hinweise durch SenSBW reaktionell angepasst und ergänzt.*

Fazit:

Auf Grund der Beanstandungen erfolgte eine Änderung der textlichen Festsetzungen und eine Anpassung und Ergänzung der Begründung, die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Im Rahmen eines erneuten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.05.2022 ausschließlich die von den Änderungen berührten Behörden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen IV D WBL-Süd, Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz I C 34 und nachrichtlich Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C) sowie die betroffene Eigentümerin über die Plananpassungen informiert und um Stellungnahme innerhalb einer verkürzten Frist zu den Änderungen gebeten. Mit E-Mail der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz I C 301 vom 25.05.2022 sowie mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle vom 30.05.2022 wurden keine abwägungsrelevanten Bedenken oder Hinweise vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde somit zur Beschlussfassung eingereicht, parallel hierzu wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. I C entsprechend den Anforderungen aus § 6 Abs. 2 AGBauGB und AV Anzeigeverfahren über den aktuellen Planungsstand informiert. Mit erneuter Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. I C vom 10.06.2022 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

5.1 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind vorwiegend durch eine Büronutzung bzw. durch eine Studionutzung (Filmvertonung) geprägt, die gegenüber der geplanten Wohnnutzung in den urbanen Gebieten keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse hervorrufen. Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen, die südlich an den Geltungsbereich angrenzen, treten dagegen Lärmbelastungen für die umliegenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen auf. Gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten sind die zulässigen Geräuscentwicklungen der ansässigen Gewerbebetriebe aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung jedoch so weit begrenzt, dass die am Tage geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die geplanten Urbanen Gebiete eingehalten werden. Lediglich im Nachtzeitraum werden durch einzelne Nutzungen sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die zur Beurteilung heranzuziehenden Spitzenpegel an Teilen der geplanten Bebauung überschritten. Verantwortlich für die festgestellten Richtwertüberschreitungen sind die transport- und verladebedingten Geräusche, die bei nächtlichen Anlieferungen für einen fleischverarbeitenden Betrieb entstehen. Da es sich bei der geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete um eine an den bestehenden Gewerbebetrieb heranrückende schutzwürdige Nutzung handelt, sollen im vorliegenden Bebauungsplan entsprechende schallschützende Vorkehrungen festgesetzt werden, die vor den festgestellten Emissionen schützen. So werden für die betreffenden Fassadenabschnitte geschlossene Laubengänge vor zu schützenden Aufenthaltsräumen festgesetzt. Es können jedoch auch durch alternative Maßnahmen, die eine gleiche Wirkung entfalten, Schutzvorkehrungen ergriffen werden, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte führen. Aufgeführt werden in dem Schallgutachten u.a. abschirmende Bauteile, wie Prallscheiben oder Mauervorsprünge oder auch zeitlich festgelegte und vertraglich mit den Mietern zu sichernde Nutzungs- und Öffnungszeiten für Fenster und Wintergärten im Sinne des „Schöneberger Modells“. Diese Lösung ist im vorliegenden Fall ebenfalls anwendbar, da die Richtwertüberschreitungen nur im

Nachtzeitraum auftreten und somit nur für diesen Zeitraum sichergestellt werden muss, dass die gesunden Wohnverhältnisse über bauliche oder organisatorische Maßnahmen gewährleistet werden.

Neben dem Gewerbelärm ist das Plangebiet auch durch erhöhten Verkehrslärm geprägt. Gemäß der Handreichung zur Lärminderungsplanung können Lärmbelastungen bis zu einem gewissen Grad kompensiert werden, wenn sowohl lärmrobuste Stadtstrukturen als auch lärmrobuste städtebauliche Strukturen vorhanden sind bzw. umgesetzt werden können. So sind für das Plangebiet bzw. die betroffenen lärmbelasteten Bereiche entlang der Harzer Straße vor allem die schnell erreichbaren, attraktiven Ruhe- und Grünbereiche entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie die Qualität der möglichen Anbindungen des Quartiers zu benennen. Auch in städtebaulicher Sicht weisen diese Bereiche, welche bereits in der Vergangenheit durch hohe Belastungen geprägt waren, durch die jeweilige Bauart mit geschlossenen Raumkanten zur Lärmquelle hin sowie mit ruhigen und lärmabgewandten Seiten zur Unterbringung von Wohn- und Schlafräumen lärmrobuste bauliche Strukturen auf. Dieser Ansatz wird mit Hilfe von grundrissregelnden Festsetzungen auch für die geplanten Neubauten im Bereich der lärmbelasteten Straßenabschnitte übernommen. Für die Bereiche, die durch eine Grundrissorientierung nicht abgewandt werden können, wird über die textliche Festsetzung sichergestellt, dass die Fenster so zu gestalten sind, dass die trotz einer Teilöffnung die einzuhaltenden Innenraumpegel von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen gewährleisten können. Darüber hinaus werden die rückwärtigen Bereiche so effektiv von der Lärmeinwirkung abgeschirmt, dass ruhige Außenwohn- sowie Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücks- bzw. Blockebene angeboten werden können.

Für die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen bzw. vermuteten Altlasten werden Sanierungskonzepte für eine vollständige Beseitigung oder für eine örtliche Sicherung der Bodenbelastungen erarbeitet, so dass keine schädlichen Wirkungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten sind.

Westlich des Plangebiets befindet sich in ca. 1 km Entfernung der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz (U7 - Bahnhof Rathaus Neukölln). Die in unmittelbarer Nähe am Gebiet gelegenen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7, zum S-Bahnnetz (Ringbahn) sowie zum Flughafen BER Terminal 5 dar, so dass der Geltungsbereich eine hohe ÖPNV-Erschließungsqualität aufweist.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben dem Erhalt von gewerblichen Gebäuden auch die Errichtung von neuen Wohnhäusern. Dies kommt der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung entgegen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind in Urbanen Gebieten neben Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig. Ausschlüsse von diesen allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Baugebieten nicht vorgesehen, so dass mit der geplanten Festsetzung der Urbanen Gebiete den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung grundsätzlich entsprochen wird.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zur Folge (Gender Mainstreaming). Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die geplanten Festsetzungen ist nicht zu erkennen.

Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen darüber hinaus die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen (z.B. in privater Trägerschaft) zu, so dass das Plangebiet für Familien und junge Menschen besonders geeignet ist.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein zusätzlicher Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen zu erwarten. Zusätzlich führt der Bevölkerungszuwachs auch im Sportbereich zu entsprechenden Mehrbedarfen. Abzüglich einer vorgesehenen und im MU 2 vertraglich gesicherten Kindertageseinrichtung sowie einer kleinen Gewerbefläche verbleiben ca. 22.624 m² Wohnflächen, die eine Realisierung von bis zu 226 Wohneinheiten (WE) ermöglichen. Der zu erwartende Grundschulbedarf kann nach Prüfung des zuständigen Schul- und Sportamtes des Bezirks (Schreiben vom 07.05.2021) mit den bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Zur Deckung des Kitabedarfs wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte in Höhe des benötigten Bedarfs vereinbart.

Die Belange von Personen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. ältere bzw. behinderter Menschen) werden durch die geplanten Festsetzungen nicht berührt. Der Betrieb des im Bestand vorhandenen Nahversorgers auf den Grundstücken Kiehlufer 75 - 79 wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Das wirkt sich aufgrund dessen fußläufiger Erreichbarkeit positiv auf die Belange weniger mobiler Bevölkerungsgruppen aus.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen die Nachnutzung eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs, welcher in Teilen seit einiger Zeit brachlag und zunehmend einen städtebaulichen Missstand darstellte. Hierdurch wird ein nennenswerter Beitrag zur städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Neukölln geleistet, da hierdurch auch die Bedeutung des Ortsteils als Wohnstandort gestärkt wird.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal der ehemaligen Geyer-Werke. Durch die Festsetzung von Baugrenzen um die denkmalgeschützten Gebäude wird im Rahmen des Bebauungsplans die Sicherung dieser gewährleistet. Somit werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Durch Festsetzung als Urbanes Gebiet mit Zulässigkeit kirchlicher Einrichtungen werden die Erfordernisse von Kirchen und öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften abgemessen berücksichtigt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des anzufertigenden Umweltberichts berücksichtigt.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Festsetzung eines Großteils des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet garantiert einen gewissen Gewerbeanteil. Ziel des Bebauungsplans ist es außerdem, den Bestand an bereits ansässigem Gewerbe zu sichern und die neu entstehenden Wohnnutzungen zu integrieren. Um ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu errei-

chen, wurden in dem schalltechnischen Gutachten die Auswirkungen der Gewerbebetriebe auf die Umgebung geprüft und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Bebauung empfohlen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist durch die in 200 m Entfernung parallel zur Elsenstraße verlaufende Wildenbruchstraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundessautobahn (BAB) A 100 (Buschkrugallee). Der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz liegt mit dem Bahnhof Rathaus Neukölln (U 7) ca. 1 km westlich des Plangebiets.

Die unmittelbar am Plangebiet befindlichen Haltestellen Elsenstraße und Brockenstraße der Buslinie 171 stellen eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7, zum S-Bahnnetz (Ringbahn) sowie zum Flughafen BER Terminal 5 dar.

Für die Mobilität künftiger Bewohner bestehen somit diverse Möglichkeiten, sich im Stadtgebiet zu bewegen. Aufgrund des guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr kann dies auch ohne eigenes Auto geschehen, so dass durch die vorliegende Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beigetragen werden kann.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung werden die Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militäranutzungen von der Bundeswehr mitgeteilt.

Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft gemäß Anlage zur Verordnung über den LEP HR in der Abbildung 4 (Vorbeugender Hochwasserschutz) für das Plangebiet keine Kennzeichnung des Plangebietes im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gibt es somit kein Erfordernis.

5.2 Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben der Bestands-sicherung die Errichtung von Wohnungen für künftige Eigentümer, was die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Durch die geplanten Festsetzungen entstehen den Eigentümern der beplanten Grundstücke keine Nachteile. Dem Eigentümer entstehen durch die Festsetzungen von Dachbegrünungen zwar höhere Kosten und ein höherer Aufwand bei der Errichtung der Gebäude, als es ohne die Regelungen der Fall wäre, jedoch gleichen sich diese durch die Vorteile der Rückhaltung und der Vermeidung von Einleitungen von Niederschlagswasser in die Kanalisation im Wesentlichen aus. Darüber hinaus bieten sich den Bewohnern durch die kühlenden Effekte Verbesserungen des Wohnklimas sowie durch die Bepflanzungen der Tiefgarage Aufwertungen des Wohnumfeldes.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Durch die bestandsorientierten Festsetzungen werden die Belange der Mieter und Pächter berücksichtigt. Die Umnutzung der Geyer-Werke steht mit den Pächterinteressen im Einklang.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Mit der Umsetzung der Planung werden bestehende Flächen entlang der Elsenstraße, Harzer Straße, Brockenstraße und des Kiehlufers baulich ergänzt und eine derzeitige städtebauliche Brache sowie ungeordnete Gemengelange beseitigt. Die Realisierung des Bebauungsplans ist somit geeignet, zu einer Aufwertung des Umfelds beizutragen, so dass benachbarte Grundstückseigentümer ebenfalls von der Planung profitieren können. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind weder erkennbar noch zu erwarten.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des anzufertigenden Umweltberichts untersucht und bewertet.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen. Dieser bildet die Grundlage sowohl zur Schaffung privaten Eigentums als auch für bezahlbare, geförderte Mietwohnungen für Personen mit besonderem Wohnbedarf, womit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Durch die Realisierung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in den geplanten Urbanen Gebieten und in den daran angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebieten entstehen.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Lärmbelastungen im Plangebiet sowie die infolge der geplanten Neubebauung prognostizierte zusätzliche Lärmbelastung ermittelt. Wesentliche Lärmbelastungen entstehen durch den vorhandenen Straßenverkehr auf der Harzer Straße und der Brockenstraße sowie durch die Lärmimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe südlich des Geltungsbereichs. Zusätzlich entstehen durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr sowie die geplanten baulichen Entwicklungen basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Emissionen, welche auf die bestehenden Nutzungen einwirken.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen in den geplanten Urbanen Gebieten sieht der Bebauungsplan daher entsprechende Festsetzungen vor, die sowohl den Ausschluss von potenziell störenden bzw. verkehrserzeugenden Nutzungen (Vergnügungstätten und Tankstellen) als auch bauliche Vorkehrungen zur Gewährung gesunder Wohnverhältnisse sichert. So sollen die überbaubaren Grundstücksflächen in der Art festgesetzt werden, dass eine blockartige Struktur mit abgewandt liegenden Höfen entsteht, was die Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zu einem ruhigen Wohninnenhof ermöglicht. Wohnräume zu den lärmbelasteten Seiten der Harzer Straße sind nur in einer bestimmten Anzahl (Grundrissbindung) zulässig bzw. zu den südlich angrenzenden Gewerbeflächen nur dann zulässig, wenn sie vor offenbaren Fenstern von

schutzwürdigen Aufenthaltsräumen über einen verglasten Laubengang mit ausreichender Belüftung verfügen. Darüber hinaus sollen technische Vorkehrungen, welche eine natürliche Belüftung bei teilgeöffneten Fenstern ermöglicht, vor auftretenden Emissionen durch den Straßenverkehr schützen. Die Festsetzung von expliziten Fassadenschalldämm-Maßen ist fortan nicht mehr notwendig, da die erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden zum Schutz vor Verkehrslärm über die als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2_2018-01 gewährleistet ist. Die Unterbringung von Stellplätzen soll lediglich in Tiefgaragen zulässig sein, so dass auch vom ruhenden Verkehr keine Emissionen auf die geplanten Nutzungen einwirken können. Insgesamt werden die Lärmbelastungen durch Verkehrslärm und dem Lärm aus den Gewerbebetrieben durch die festgesetzten Maßnahmen so weit reduziert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind.

Als weitere aktive Maßnahmen an der Lärmquelle bei Straßen kommen grundsätzlich auch der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge sowie Geschwindigkeitsreduzierungen in Betracht. Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf allen Straßen im Plangebiet bereits auf 30 km/h begrenzt ist, ist diese Maßnahme bereits ausgeschöpft. Im vorliegenden Fall bietet es sich darüber hinaus somit an, dass die Brockenstraße angrenzend an das Plangebiet mindestens mit einer herkömmlichen Asphaltdecke im Austausch zum bestehenden Kopfsteinpflaster versehen wird. Damit würde sich im Vergleich zum Straßenzustand im Bestand (ebenes Pflaster) eine rechnerische Minderung des Emissionspegels um ca. 2 dB(A) ergeben. Durch lärmoptimierte Asphaltdeckschichten (LOA 5 D "Düsseldorfer Asphalt") auf der Harzer Straße könnte eine weitere Pegelminderung erzielt werden. Die Entscheidung zum Einbau einer lärmindernden Straßenoberfläche trifft jedoch die zuständige Straßenbaubehörde. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Auch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherrn wird als verzichtbar und nicht angemessen angesehen, da die Steigerungen der Lärmpegel im Vergleich zum Analyse Nullfall nur sehr gering sind und keine Pegel ermittelt wurden, die im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegen. Zudem werden mit den aufgenommenen Grundrissbindungen in der Harzer Straße sowie den Regelungen zu besonderen Fensterkonstruktionen entlang der Brockenstraße Maßnahmen ergriffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherstellen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Gewerbeflächen langfristig gesichert. Arbeitsstätten bleiben somit erhalten. Beeinträchtigungen von Arbeitsstätten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-73a sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der ansässigen Gewerbenutzungen entlang des Kiehlufers wurde mit der getroffenen Festsetzung (öffenbare Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen in den betroffenen Bereichen sind nur hinter einem verglasten Laubengang zulässig) Sorge getragen, dass negative Auswirkungen auf das Wohnen ausgeschlossen werden können. Somit wird der derzeitige Betrieb der bestehenden Gewerbenutzungen nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf etwaige Entwicklungs- oder Erweiterungsabsichten der Betriebe wird auf das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO hingewiesen. Der Betrieb muss bereits zum aktuellen Zeitpunkt - und für zukünftige Erweiterungen gilt dies in besonderem Maße - die betrieblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe (bestehende Wohnhäuser entlang der Elsenstraße und der Harzer Straße) berücksichtigen. Eine Konfliktverschärfung durch die vorliegende Planung kann somit ausgeschlossen werden. Sonstige Arbeitsstätten werden nicht beeinträchtigt.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Neugestaltung eines Teils des Geltungsbereichs auf den Flächen der ehemaligen Geyer-Werke (Harzer Straße 39) führt zu keinen Auswirkungen auf den Haushalt. Die Bebauung sowie die erforderliche Erschließung werden von privater Seite realisiert. Mit dem Entstehen von Entschädigungsansprüchen gemäß §§ 39 bis 44 BauGB wird nicht gerechnet. Demnach werden keine zusätzlichen Kosten für den Bezirk erwartet.

4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet ist durch die anliegenden Straßen (Harzer Straße und Brockenstraße) erschlossen. Die gewerblichen Bestandsnutzungen sind über eine Einfahrt an der Harzer Straße erschlossen. Für die neu entstehenden Nutzungen bestehen ebenfalls Möglichkeiten, sowohl an die Harzer Straße als auch an die Brockenstraße mittels Grundstückszufahren anzubinden, so dass keine vielbefahrenen Knotenpunkte an neuen Ein- und Ausfahrten entstehen werden.

Durch die geplante Neugestaltung von Teilflächen des Geltungsbereichs ist kein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen zu erwarten, so

dass keine Um- oder Ausbaumaßnahmen an diesen Straßenabschnitten verursacht werden.

5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die geplanten Festsetzungen ermöglichen - abzüglich der vorgesehenen, vertraglich gesicherten Kindertageseinrichtung sowie einer kleinen Gewerbefläche im MU 2 - ca. 22.624 m² Wohnflächen. Davon entfallen bis zu 17.632 m² auf das Urbane Gebiet MU 2 und ca. 5.000 m² auf das Urbane Gebiet MU 1. Die aktualisierte, vertraglich fixierte Geschossfläche Wohnen entspricht einem zusätzlichen Bedarf von ca. 22 Plätzen in Kindertagesstätten sowie von ca. 24 Grundschulplätzen.

Auf der Grundlage der ursprünglich in Ansatz gebrachten Geschossfläche von 23.100 m² erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Kapazitäten umliegender Kindertagesstätten sowie Grundschulen. Nach Auskunft des Bezirksamtes Neukölln (Schul- und Sportamt) vom 07.05.2021 befindet sich das Plangebiet in der Neuköllner Bezirksregion „Rixdorf“ (080104).

In der Bezirksregion wurden am 31.12.2020 insgesamt 1.784 Betreuungsplätze angeboten (1.714 Kita + 70 Kindertagespflege). Diese Betreuungsplätze waren zu 97,8 % vertraglich belegt. Basierend auf bereits verbindlich gesicherten Kapazitätserhöhungen in der Bezirksregion werden in den nächsten 5 Jahren zusätzliche 232 Plätze entstehen. Aus dem vorliegenden Wohnungsbauvorhaben ergibt sich ein rechnerischer Langzeitbedarf von zusätzlich erforderlichen 22 Betreuungsplätzen. Nach Prüfung der bestehenden Plätze sowie den bereits gesicherten Kapazitätserweiterungen im Bereich der Kindertagesstätten können die erforderlichen 22 Betreuungsplätze aus dem Bauvorhaben, welches durch den Bebauungsplan 8-73a vorbereitet wird, nur in Teilen gedeckt werden, so dass ein zu realisierender Bedarf an Betreuungsplätzen mittels vertraglicher Sicherung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu sichern ist. Auf der Grundlage der reduzierten Geschossfläche Wohnen von ca. 22.624 m² ergibt sich ein Bedarf von 7 Kinderbetreuungsplätzen, deren Errichtung und grundbuchliche Sicherung vertraglich fixiert wird.

Mit Schreiben vom 20.10.2020 teilt die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie mit, dass der perspektivisch zu erwartende Grundschulbedarf aus den entstehenden Wohneinheiten der im Bebauungsplan 8-73a geplanten Urbanen Gebiete im Rahmen des Monitoringverfahrens 2019 sowie in Vorbereitung auf das Monitoring 2020

berücksichtigt wurden. Demnach kann der hieraus rechnerisch resultierende Folgebedarf von etwa 24 Grundschulplätzen innerhalb der bestehenden Region Köllnische Heide (5) – das sind die zu betrachtenden Einschulungsbereiche der nächstgelegenen Hans-Fallada-, Eduard-Möricke- und Elbe-Schule – gedeckt werden, da aktuell rechnerische Überkapazitäten an Schulplätzen vorhanden sind. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung wird durch das Schreiben des bezirklichen Schul- und Sportamtes vom 07.05.2021 ebenfalls bestätigt. Die bestehenden Grundschulkapazitäten in der zu betrachtenden Bezirksregion sind nach Aussage des Bezirksamtes zwar knapp bemessen; da sich derzeit jedoch auch weitere Kapazitäten in der Elbe-Schule im Aufbau befinden, kann der durch das geplante Bauvorhaben des Bebauungsplanes 8-73a prognostizierte Grundschulbedarf in den bestehenden Einrichtungen abgebildet werden. Der vorliegenden Planung kann aus Sicht des Bezirksamtes somit zugestimmt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einem Zuwachs von ca. 452 Einwohnern zu rechnen (bei ca. 2,0 EW/WE und schätzungsweise 226 WE bei einer Geschossfläche von circa 22.624 qm für wohngenutzte Gebäude). Unter der Annahme, dass je Einwohner 6 m² wohnungsnaher Grünflächen und 7 m² siedlungsnaher Grünflächen nachzuweisen sind (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau, Rundschreiben vom 10. März 2014), beträgt der rechnerische Bedarf an Grünflächen 2.712 m² bzw. 3.164 m². Dem Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen stehen die bestehenden öffentlichen Grünflächen des ca. 300 bis 350 m entfernt gelegen Wildenbruchplatzes sowie einer weiteren Grün- und Freifläche am Weigandufer (Trusepark) gegenüber. Darüber hinaus befindet sich mit dem in ca. 1,3 km entfernten Treptower Park eine deutlich größere und überregional bedeutende Grün- und Parklandschaft in mittelbarer Nähe zum Plangebiet. Zusätzlich stehen den zukünftigen Bewohnern wohnungsnaher Grünflächen im Bereich der begrünten Tiefgarage sowie der verbleibenden unversiegelten Freiflächen zur Verfügung. Somit können der vorgesehene Anteil an Freiflächen im Plangebiet und die Lagegunst der Baugebiete in Wassernähe, einschließlich der Begehbarkeit des Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals entlang des Kiehlufers, als positive Faktoren und als Freiraumqualitäten für die anteiligen Wohnungsbauergänzungen gewertet werden.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 30.11.2015 über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73 mit den geplanten Festsetzungen von Flächen für Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Straßenverkehrsflächen informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 15.12.2015 mit, dass die Planungsabsicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 4 LEPro 2007 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung; Erhalt oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern) sei bei der weiteren Konkretisierung der Planung angemessen zu berücksichtigen. Die Geltungsbereichsanpassung des Bebauungsplanentwurfes XIV-226 werde zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 18.12.2015 mit, dass dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 5 AGBauGB berührt werden. Gegen die geplanten Festsetzungen des B-Planes 8-73 bestünden trotz Abweichung von den FNP-Darstellungen keine Bedenken; eine endgültige Prüfung sei jedoch erst nach Präzisierung der Planung möglich. Grundsätzlich solle geprüft werden, ob die Durchführung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB möglich sei, um den FNP im Berichtigungsverfahren anzupassen. Des Weiteren widerspreche die Planung dem 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe. Es bestünden jedoch keine Bedenken, wenn die bisher existierenden gewerblichen sowie geplanten kreativen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch den B-Plan 8-73 gesichert und weitere gewerbliche Nutzungen im denkmalgeschützten ehemaligen Betriebsgebäude der Geyerwerke ermöglicht werden. Darüber hinaus werde auf die Erforderlichkeit zur Prüfung der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen.

Mit einem ergänzenden Schreiben vom 15.03.2017 äußerte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass nach den aktuellen Informationen der Wohnungsbauleitstelle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen

Verfahren

Voraussetzungen für die Realisierung von etwa 220-250 Wohneinheiten geschaffen werde. Damit berühre das Bebauungsplanverfahren gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AG-BauGB dringende Gesamtinteressen Berlin aufgrund der Anzahl an potenziellen Wohneinheiten (>200) und sei aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt. Darüber hinaus werde festgehalten, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden sei.

2 Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 7 AGBauGB durchgeführt, da gem. Abs. 1 Nr. 2 und 5 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

3 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-73 erfolgte am 30. August 2016. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Geltungsbereich des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfes XIV-226 auf die Hälfte der Straßenverkehrsfläche entsprechend reduziert wird. Der Beschluss wurde am 09.09.2016 auf Seite 2333 im Amtsblatt Nr. 38 veröffentlicht.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19. Juni 2017 bis einschließlich 7. Juli 2017 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 16. Juni 2017 über eine Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ sowie über die Internetseite des Bezirksamtes in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

7 Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Darüber hinaus ließen sich 2 Bürger telefonisch über die Planung informieren. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert.

Es gingen 8 schriftliche Anregungen bzw. Hinweise ein. Einer Stellungnahme schlossen sich zwei weitere Bürger an, dies wurde wie zwei weitere, inhaltlich identische Stellungnahmen behandelt.

Fazit:

Die Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 13.02.2018 vom Bezirksamt beschlossen.

5 Änderung der Planinhalte sowie Reduzierung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 beschlossen, das Planungsziel von Mischgebieten (MI) zu Urbanen Gebieten (MU) zu ändern. Gleichzeitig hat das Bezirksamt beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 8-73 um die Grundstücke Elsenstraße 69/71, Elsenstraße 72 / Harzer Straße 37 und Harzer Straße 38 zu reduzieren (zu den Gründen siehe auch Kap III 4.1).

Der Beschluss wurde am 23.02.2018 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht (S. 1058f.).

6 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73 wurde mit Schreiben vom 14. Februar 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden aufgefordert, bis zum 16. März 2018 zur Planung Stellung zu nehmen.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b5 vom 07.06.2018 abgeschlossen.

7 Mitteilung der erneut geänderten Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mitgeteilt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 in die Teilflächen 8-73a und 8-73b zu teilen.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 sowie vom 30. Oktober 2018 teilten die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass gegen die geänderte Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

8 Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes zu teilen (ABl. vom 30.11.2018, S. 6547). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 wird in den Geltungsbereich 8-73a „Harzer Straße / Geyer-Werke“ sowie in den Geltungsbereich 8-73b „Kiehlufer zw. Elsen- und Brockenstraße“ geteilt.

9 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln wurde mit Schreiben vom 18. September 2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b vom 21.01.2020 abgeschlossen.

10 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den geänderten Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln wurde mit Schreiben vom 19. November 2021 die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden aufgefordert, bis zum 22. Dezember 2021 zur angepassten Planung Stellung zu nehmen.

Fazit:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

11 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22. November 2021 bis einschließlich 22. Dezember 2021 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7002) statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.

November 2021 im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 auf Seite 4645. Des Weiteren erfolgte am 19. November 2021 eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse („Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“). Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden. Es gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein, darunter eine Stellungnahme als Gemeinschaftsbeitrag mit 9 Unterschriften sowie eine Stellungnahme mit 2 Unterschriften.

Fazit:

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung wurde aktualisiert und fortgeschrieben, Änderungen des Bebauungsplanes waren nicht erforderlich.

Zum Auswertungsergebnis siehe Kapitel VII 3.

12 Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 9. März 2022 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB den Bebauungsplanentwurf 8-73a zur Rechtsprüfung angezeigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandungsfrei war, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans und der Begründung erforderlich wurde.

13 Erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Auf Grund der Änderungen des Bebauungsplans erfolgte mit Schreiben vom 23.05.2022 eine erneute eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die Frist zur Beteiligung wurde angemessen verkürzt, zugleich wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen erfolgen können. Da die erfolgten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurden ausschließlich die von den Änderungen berührten Behörden sowie die betroffene Eigentümerin über die Plananpassungen informiert und um Stellungnahme gebeten. Abwägungsrelevante Bedenken und Hinweise wurden hierzu nicht vorgebracht.

14 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 22.06.2022 (Drucksache Nr. 0359/XXI) die Festsetzung des Bebauungsplans 8-73a beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgestellt:

Berlin, den 23. Juni 2022

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

1 Textliche Festsetzungen

1. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Urbanen Gebiet MU 1 sind in den denkmalgeschützten Gebäuden sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen die Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Wohnnutzungen) nicht zulässig.
3. - *gestrichen* -
4. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen.
5. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 6-8 durch vortretende Gebäudeteile sowie durch Eingangstrepfen und Rampen insgesamt bis zu einer Grundfläche von 180 m² im MU 1 und bis zu 120 m² im MU 2 überschritten werden.

6. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 1,5 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien t-u, u-v, v-w, w-y, y-z und z-t ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
7. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linien b-c, g-h, h-k und k-n ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 20 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
8. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und architektonische Gliederungen bis 2,0 m vor der Baugrenze kann entlang der Linie f-g ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und die Abstandsflächenvorschriften der Berliner Bauordnung hiervon nicht berührt werden.
9. Im Urbanen Gebiet MU 2 darf durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

Anhang

10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
11. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen. Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, dürfen die festgesetzten Oberkanten um bis zu 2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.
12. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind mindestens 55 % der Dachflächen der Tiefgarage zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begrünenden Teilen der Tiefgarage muss auf einer Fläche von mindestens 35% mindestens 0,8 m und auf einer Fläche von 40 % mindestens 0,6 m betragen. Auf den verbleibenden zu begrünenden Flächen muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,4 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
13. Im Urbanen Gebiet MU 1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Punkten t-u-v-w-y-z-t mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
14. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VII zulässigen Vollgeschossen mindestens 85 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximal VI zulässigen Vollgeschossen mindestens 40 % der Dachflächen intensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
16. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind.

Anhang

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht von der Harzer Straße bzw. der Linie a-s abgewandt sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

17. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Brockenstraße in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
18. Zum Schutz vor Lärm ist entlang der Linien d-e-f und m-n-p-r vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zu den Linien d-e-f und m-n-p-r ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
20. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
21. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

2

Biotoptypenkarte

| Code | Biotyp | Bewertung |
|---------|--|----------------------|
| 02152 | Teiche und kleine Staugewässer, naturnah bis mäßig beeinträchtigt, beschattet (§) | mittel |
| 03120 | vegetationsfreie und -arme kiesreiche Flächen | mittel |
| 0324211 | Möhren-Stienkleeflächen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs, | mittel |
| 0324912 | typische Ausprägung | gering |
| 0324912 | weiche Ausprägung | gering |
| 0324912 | sonstige ruderaler Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %), verarmte Ausprägung | gering |
| 051611 | artenreicher Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume | mittel |
| 051621 | artenarmer Zier-/Parkrasen, weitgehend ohne Bäume | gering |
| 051622 | artenarmer Zier-/Parkrasen, mit locker stehenden Bäumen | gering |
| 0710221 | Laubgehölze frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (älter 10 Jahre) | mittel |
| 0710222 | Laubgehölze frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, jüngere Bestände und Neupflanzungen | gering |
| 07322 | niedrige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung | mittel |
| 07150 | Solitärbäume (schematische Darstellung gem. Plangrundlage) - ohne Einzelbewertung | |
| 1011131 | Nutz- und Ziergärten | gering - mittel |
| 101712 | Sportplatz, gering versiegelt | gering |
| 10270 | gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen) | gering |
| 102731 | Hecken (Fortschnitt) ohne Bäume | gering |
| 12330 | Blockrandbebauung (Gebäudeflächen) | sehr gering |
| 12310 | Blockrandbebauung (Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)) | sehr gering |
| 12684 | Garegenanlagen | sehr gering |
| 12611 | Pflasterstraßen (einschließlich Gehweg) | sehr gering |
| 12612 | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (einschließlich Gehweg) | sehr gering |
| 12642 | Parkplätze, teilversiegelt, z. T. nicht mehr genutzt | sehr gering - gering |
| 12651 | unbefestigte Wege | gering |
| 12750 | sonstige versiegelte Flächen | sehr gering |
| 12920 | Fassadenbegrünung | mittel |

Grenze des Geltungsbereichs



Biotoptypenkarte
zum Bebauungsplan 8-73
"Harzer Straße / Eisenstraße"

erstellt von:
Judith Stauch
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Burgheerenstraße 3
12101 Berlin
Tel. 030 / 788 99 145

im Auftrag von:
GfP Gesellschaft für Planung
Ahornstraße 1
10787 Berlin

Bearbeitung: Juni 2017
Kartengrundlage: Lageplan

Anhang

3 Auswertung und Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Bau- gesetzbuch

Anlage 3

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b

20.01.2022

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 8-73a

Für den Bebauungsplanentwurf 8-73a für das Grundstück Harzer Straße 39 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22. November 2021 bis einschließlich 22. Dezember 2021 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7002) statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12. November 2021 im Amtsblatt von Berlin Nr. 50 auf Seite 4645. Des Weiteren erfolgte am 19. November 2021 eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse („Der Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“). Darüber hinaus konnten die Bebauungsplanunterlagen (Bebauungsplanentwurf, Begründung mit Umweltbericht sowie alle weiteren Auslegungsunterlagen) auch im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und <https://mein.Berlin.de/projekte> eingesehen werden.

2 Bürger*innen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Von der Möglichkeit, Fragen zum Verfahren oder zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs zu stellen, machte eine Bürger*in per E-Mail Gebrauch. Diese E-Mail wurde mit einer vorläufigen Antwort zeitnah beantwortet und im Übrigen als Stellungnahme in die abschließende Abwägung eingestellt (siehe Stellungnahme Nr. 2).

Es gingen 16 schriftliche Stellungnahmen ein, darunter eine Stellungnahme als Gemeinschaftsbeitrag mit 9 Unterschriften sowie eine Stellungnahme mit 2 Unterschriften. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|---|--|
| 1. | Bürger/in 1 | 07.12.2021 | <p>Ich bin Schulleiter der Programmierschule www.42berlin.de, die plant im Vorderhaus der Harzer Str. 39 mehrere Stockwerke zu mieten. In diesem Zusammenhang bin ich darauf aufmerksam gemacht worden, dass das Bauvorhaben den Abriss des Seitenflügels der historischen Geyerwerke beinhaltet (Geyerwerke Innenhof rechte Hand).</p> <p>Dieses Gebäude beinhaltet erhaltungswürdige historische Komponenten, wie den Filmtresor-Raum, sowie original Terrazzo Böden und Eisentürrahmen. Hierzu läuft meines Wissens nach bereits ein Verfahren zur Prüfung des Denkmalschutzes.</p> <p>Der Schutz dieser für die Filmgeschichte unersetzlichen Artefakte möchte ich hiermit ausdrücklich empfehlen. Gern stehe ich für Rückfragen bereit und könnte auch Fotos der Artefakte sowie der original Pläne von 1918 zur Verfügung stellen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die betreffenden Gebäudeteile stehen nicht unter Denkmalschutz; der Erhalt der Gebäudeteile ist nicht vorgesehen und wird planungsrechtlich nicht gesichert. Im Rahmen der zurückliegenden Abstimmungen sowie der Beteiligungen der Denkmalbehörden am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 8-73a sowie nach Prüfung und Begehung vor Ort wurden von den zuständigen Denkmalbehörden keine Forderungen für einen Erhalt gestellt. Mit aktueller Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 16.12.2021 wurde dem Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zugestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Unterschutzstellung von Gebäudeteilen oder Ensembles obliegt der zuständigen Denkmalschutzbehörde und wird nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens betrieben.</p> |
| 2. | Bürger/in 2 | 10.12.2021 | <p>- "Persönliche Beratungen und Besprechungen müssen pandemiebedingt wegfallen" heißt es auf ihrer Webpage zum Verfahren- was wird der Öffentlichkeit ersatzweise als "Gelegenheit zur Erörterung" gegeben entspr. §3 Abs 1 BauGB? Zudem sind "Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1" -wo und wie werden diese hier berücksichtigt?</p> | <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Bei dem vorliegenden Verfahrensschritt handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nicht um den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 BauGB. So erfolgt eine Erörterung der Planung lediglich für den Verfahrensschritt nach Absatz 1, also für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Absatz 2 definiert hingegen, dass die Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sind. Dies wird mit dem vorliegenden Verfahren gewährleistet.</p> <p>Der Hinweis „Die persönlichen Beratungen und Besprechungen müssen auf Grund der aktuellen Lage bis auf weiteres entfallen.“ bezieht sich auf die grundsätzlichen Sprechstunden des Fachbereichs Stadtplanung in Neukölln, welche aufgrund der vorliegenden Pandemiebedingungen ein-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>- Wie viele Menschen sollen nach gegenwärtigem Stand zuziehen in die geplanten Neubauten, davon wie viele Kinder und Jugendliche ungefähr, und wie viele Senioren?</p> | <p>geschränkt werden. Ergänzt wird diese Information aber auch mit den Hinweisen: <i>“Sie erreichen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter per Mail.“</i> sowie <i>„In dringenden Fällen können Sie die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen auch telefonisch erreichen.“</i></p> <p>Unabhängig von den allgemeinen Sprechzeiten werden auf der Beteiligungsseite zum Bebauungsplan 8-73a konkrete Informationen zu der Beteiligung und Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen gegeben. Alle Unterlagen des Bebauungsplanes sind auf der Internetseite des Bezirks einsehbar und es können Kommentare zu der Planung in entsprechend vorbereiteten Textfeldern hinterlassen werden. Auf der Beteiligungsseite des Bebauungsplanes 8-73a wird darüber hinaus der Hinweis gegeben: <i>„Die Originalunterlagen können in den Räumen des Fachbereichs eingesehen werden. Sie haben vor Ort die Möglichkeit Nachfragen zu stellen, in die Bebauungspläne Einsicht zu nehmen und Ihre Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung einzureichen.“</i> Hierfür werden entsprechende Besuchs- und Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag 8:30 bis 16:30 Uhr und Freitag 8:30 bis 15:30 Uhr sowie nach Vereinbarung auch außerhalb der Sprechzeiten) sowie eine Raumnummer, Telefonnummer und E-Mail-Adresse angegeben. Interessenten an der Planung sowie Stellungnehmenden werden somit alle nach dem Gesetzestext erforderlichen Möglichkeiten eingeräumt, sich über die Planung zu erkundigen, Nachfragen zur Planung zu stellen sowie eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Beteiligungsformate, die sich an bestimmte Bevölkerungsgruppen richten, z.B. Kinder und Jugendliche, sind dem Stadtentwicklungsamt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leider nicht möglich. Dennoch besteht natürlich auch für Kinder und Jugendliche die Möglichkeit, Fragen (mündlich, telefonisch oder per E-Mail) zur Planung zu stellen, sich die Planung erläutern zu lassen und Stellungnahmen abzugeben, die gewissenhaft beantwortet und in die Abwägung eingestellt werden. Damit können auch die Belange von Kindern und Jugendlichen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Frage wird in der einsehbaren Begründung gemäß den vorliegenden Erkenntnissen sowie basierend auf den Auswirkungen auf die soziale Infra-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>- Wird es seniorengerechte und behindertengerechte Wohnungen geben, und wenn ja wie viele und wo?</p> <p>- Wo genau sollen die staatlich subventionierten 30 % mietpreisgebundenen Wohnungen platziert werden innerhalb der geplanten Gebäude?</p> <p>- Werden CO2-neutrale Baumaterialien bzw. Holzbauweise vorgeschrieben, nachdem die BVV Neukölln im März 2019 den Klimanotstand erklärt hat? s. dazu weiterhin das Klima-Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom April 2021</p> | <p>struktur beantwortet. Danach wird lediglich eine allgemeine Hochrechnung der zu erwartenden Zuzüge auf Grundlage von Querschnittsbetrachtungen aller Altersgruppen vorgenommen. Verbindliche Aussagen von einzelnen Anteilen sind jedoch nicht möglich.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einem Zuwachs von ca. 452 Einwohnern zu rechnen (bei ca. 2,0 EW/WE und schätzungsweise 226 WE bei einer Geschossfläche von circa 22.624 qm für wohngenutzte Gebäude). Pro Jahrgang wird mit 1% des zu erwartenden Zuzugs gerechnet, sodass ca. 4,52 Personen pro Jahrgang angesetzt werden können. Für die Gruppe der 0-16-Jährigen sind somit ca. 77 Zuzüge zu erwarten. Legt man eine durchschnittliche Lebenserwartung von ca. 81 Jahren sowie ein Renteneintrittsalter von 65 Jahren in Deutschland zugrunde, lässt sich damit eine ähnliche Anzahl von Senioren ermitteln.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Nachweis von seniorengerechten und behindertengerechten Wohnungen in Berlin erfolgt auf Basis bestehender Regelungen und Verordnungen (Baordnung Berlin (BauO Bln), Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB), DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen sowie die Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin (BWV Bln.)) und bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan. Festsetzungen und nähere Aussagen zu den jeweiligen Anteilen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind 30% der im Wohngebiet vorgesehenen Wohngebäude für förderfähige Wohnungen vorzusehen. Nach gegenwärtiger Planung sollen die im Geltungsbereich nachzuweisenden Anteile vollständig im geplanten Neubau im MU 1 sowie anteilig (ca. 10%) im MU 2 untergebracht werden.</p> <p>Kenntnisnahme. § 9 Abs. 1 BauGB definiert abschließend den zulässigen Rahmen möglicher Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Baumaterialien findet sich in der abschließenden Auflistung nicht. Eine Festsetzung von</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>- Was passiert mit dem Walnussbaum und Nebenbaum im Bestand an der Grenze zu Kiehlufer 91, werden diese erhalten?</p> <p>- Wie sind die beiden geplanten Gebäude gegenwärtig am Hochpunkt geplant, und wie hoch in der Abstufung zu den Gewerbegrundstücken im Bestand Kiehlufer 75-95? Wie weit ist der abgestufte Riegel vom Kiehlufer 91 weg?</p> <p>- Wird eine maximale Bauhöhe festgelegt, und eine maximale Geschoszahl, einschl. Halb/Staffelgeschosse?</p> <p>- Haben die Gebäude Erdgeschosse auf Straßen/ Umgebungsniveau? ist eine Tiefgarage geplant, welche Größe hat diese und wie viele Kfz-Stellplätze sind vorgesehen? Sind aus Gründen von Gesundheit und Klimaschutz Alternativen zu einer Tiefgarage entwickelt worden?</p> | <p>Baumaterialien kann somit aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Erhalt von Einzelbäumen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Unabhängig vom Bebauungsplan gilt die Baumschutzverordnung, so dass zu fallende Bäume auf dieser Grundlage zu ersetzen sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung sind alle Festsetzungen der Höhe sowie der zulässigen Vollgeschosse zu entnehmen. Dabei gilt die Angabe der maximalen Oberkante baulicher Anlagen auch für Staffelgeschosse. Seite 47 der Begründung führt dazu aus: <i>„Diese reichen von einer maximalen Oberkante (OK) von 59,0 m über NHN für den 7-geschossigen Bauteil, über 56,1 m für die 6-geschossigen Teile im MU 2 bis zu einer OK von maximal 55,0 m für den 6-geschossigen Bauteil im MU 1. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 35,5 m über NHN ergeben sich damit absolute Gebäudehöhen zwischen 23,5 m für den 7-geschossigen Teil und 20,6 m bzw. 19,5 m für die 6-geschossigen Teile der Neubebauung. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Oberkanten um bis zu 2 m werden für technische Aufbauten zugelassen, wenn sie mindestens 2,5 m gegenüber der nächstgelegenen Baugrenze zurückgesetzt sind.“</i></p> <p>Die gemäß der Berliner Bauordnung vorgeschriebene Abstandsfläche von 0,4 H wird zu allen benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Baugrenze liegt zum Grundstück des Kiehlufers 91 in einer Entfernung zwischen 8,56 m bis 8,96 m; bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Geländehöhe von 35,5 m über NHN wird die hierbei erforderliche Abstandsfläche von 8,24 m somit eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß der vorliegenden Gebäudeplanung sollen alle Neubauten über ebenerdige Erdgeschosse verfügen. Es ist eine Tiefgarage mit ca. 58 Stellplätzen im MU 2 vorgesehen. Die Abgrenzung außerhalb der Gebäude-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>- Wie viele Balkone sind in der gegenwärtigen Planung in Richtung der Gewerbe-Bestandsflächen am Kiehlufer 75 - 95 insgesamt ausgerichtet, und gibt es hier eine zahlenmäßige Beschränkung zur Vermeidung von "Präsentiertellereffekt" und nachbarschaftlichen Nutzungskonflikten? Wie viele davon sind am kleineren, wie viele am großen Eck-Gebäude geplant?</p> <p>- "Durch die Schaffung neuer Wohnungen ist u. a. mit einem vermehrten Infrastrukturbedarf und zusätzlicher Verkehrsnachfrage zu rechnen. Dies muss auf den nachfolgenden Planungsebenen genauer ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden" heißt es im aufgestellten Flächennutzungsplan 07/2017 --> mit welchen Maßnahmen wird dieser Infrastrukturbedarf, auf den auch wir schon lange hinweisen, ausgebaut für die zahlreichen Zuzügler (u.a. Ärzte, Physiotherapie, Steuerbüro, Hausaufgabenhilfe, Kinderkleidung, Gastronomie, multifunktionale Büros,</p> | <p>flächen ist der Planzeichnung in Form der roten „Strichellinie“ zu entnehmen. Im Sinne des Klimaschutzes sowie der Niederschlagsrückhaltung und -entwässerung sind mind. 55% der Tiefgarage außerhalb der Gebäude mit einem Erdaufbau zwischen 0,4 und 0,8 m zu begrünen.</p> <p>Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Fahrräder, als wirksame Alternative zum motorisierten Individualverkehr, sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Durch die günstige Busanbindung an das U- und S-Bahnnetz (Buslinie 171 - Haltestelle Brockenstraße - sowie in fußläufiger Entfernung Buslinien 166, M43) kann die Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beitragen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anzahl der Balkone ist derzeit nicht bekannt. Eine zahlenmäßige Begrenzung von Balkonen und Loggien auf den privaten Grundstücksflächen ist bei Einhaltung der zulässigen Grund- und Abstandsflächen nicht vorgesehen, da dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen würde.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6-8 wird ein Vortreten von Gebäudeteilen vor der festzusetzenden Baugrenze u. a. für Balkone ermöglicht. In Richtung der Gewerbebestandsflächen betrifft dies ausschließlich das MU 1 in Richtung der Grundstücke Kiehlufer 75/83. Im MU 2 ist eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nur im Blockinnenbereich sowie zur Brockenstraße vorgesehen, nicht aber zum Grundstück Kiehlufer 91.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Verkehr sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse führt die Begründung in den jeweiligen Kapiteln I.3.9 Verkehrstechnische Untersuchung sowie IV.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur aus.</p> <p>Für den aus dem Vorhaben resultierenden, fehlenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist die Errichtung einer Kita vorgesehen, zu deren Real-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Jugend- und Kulturorte, Kunstateliers, Fahrradwerkstatt, Anwalt, Bioladen, Schneiderwerkstatt etc.)</p> <p>- Unsicherheit und Pandemie-Situation: Wie wird die örtliche Nahversorgung gesichert? Zitat Prof. S. Gilbert, mit-Entwicklerin Astra-Zeneca, Oxford University: »Das wird nicht das letzte Mal gewesen sein, dass ein Virus unsere Leben und Existenzen bedroht. Die Wahrheit ist, die nächste könnte schlimmer werden. Sie könnte ansteckender sein, oder tödlicher - oder beides.« (Der Spiegel 6.12.21)</p> | <p>sierung sich der Vorhabenträger in einem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Darüber hinaus ist eine weitere Ladennutzung im Erdgeschoss entlang der Harzer Straße vorgesehen. Eine konkrete gewerbliche Nutzung ist hierzu nicht festgelegt. Als Standort außerhalb bestehender Zentren ist hierfür, neben der bereits vorhandenen und zu sichernden gewerblichen Nutzung in den Bestandsgebäuden, auch kein Erfordernis ersichtlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die örtliche Nahversorgung ist über mehrere in der Nähe befindliche Nahversorger, darunter den Standort Kiehlufer 75-79, sichergestellt. Ein Zusammenhang zu der derzeitigen und ggf. künftigen Pandemielagen wird nicht gesehen.</p> |
| 3. | Bürger/in 3 | 16.12.2021 | <p>Wir begrüßen die vorgezogenen und noch geplanten Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz, das Regenwasserkonzept, den Erhalt des vorhandenen Teiches und vieler Bäume.</p> <p>Ebenso gut finden wir die textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung, die wir gern mit div. Biotopstrukturen, wie Totholzelementen, der Anlage von feuchten Senken und Sandarien, ergänzt sehen würden, um auf den Dächern tatsächlich Lebensräume für Vögel und Insekten zu schaffen. Bei einer reinen Begrünung ist das nicht immer gegeben, wenn bspw. nur Sedum-Arten oder keine heimischen höher wüchsigen Arten gepflanzt werden. Dann entstehen lediglich Nahrungshabitate, aber keine Lebensräume, wo sich Insekten einnisten können. Dass die o. g. Ergänzungen für die Anlage sog. Biodiversitätsdächer gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB textlich festsetzbar sind, zeigen die B-Plan 7-98VE und 11-118VE.</p> <p>Dennoch sollte zur Überwachung der Abrissarbeiten oder bei Baumfällungen eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgegeben werden, für den Fall, dass bei Öffnung der Dächer doch noch Niststätten gefunden werden</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan 8-73a basiert im Wesentlichen auf der Musterfestsetzung der Senatsverwaltung und wurde bereits hinsichtlich der umzusetzenden Höhe des Bodenaufbaus von mindestens 15 cm ergänzt. Eine extensive Dachbegrünung kann grundsätzlich bereits ab 6 cm Bodenaufbau realisiert werden, so dass mit der getroffenen Festsetzung und der Ergänzung auf mind. 15 cm Bodenaufbau die Bedingungen für einen dauerhaften Erhalt der Begrünung und das Ansiedeln von vielfältigeren Arten gegeben ist. Die Forderung nach Schaffung und Festsetzung von Biodiversitätsdächern lässt sich dagegen - anders als z.B. im genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 11-118VE, welcher ein bilanzielles Ausgleichsdefizit aufweist - im Bebauungsplan 8-73a rechtlich im Sinne eines auszugleichenden Eingriffs nicht begründen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>und besonders dann, wenn der Abriss nicht außerhalb der Brutperiode erfolgen kann. So wie es in der Begründung aufgeführt ist.</p> <p>Auch die Überdeckung der Tiefgaragen halten wir für angemessen zur Gestaltung der Außenanlagen, da so verschieden strukturierte Bereiche geschaffen werden können.</p> <p>Der Verlust von Kleingärten ist sehr bedauerlich, da Kleingärten in Bezug auf Biodiversität, Luftkühlung, CO²- / Feinstaubbindung, leider immer noch unterschätzt werden.</p> <p>In der Stellungnahme von SenUVK IIIB v. 06.10.2020 heißt es: <i>„In der Begründung werden die notwendigen öffentlichen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen entsprechend der Einwohner (227 WE und 2 EW je WE) berechnet. Danach sind über 2.760 m² wohnungsnahes Grün und 3.220 m² siedlungsnahes Grün nachzuweisen. In der Begründung wird für die wohnungsnaher Erholung auf den auf der anderen Seite des Kanals gelegenen Wildenbruchplatz verwiesen, für die siedlungsnaher Erholung auf den Treptower Park. Der Wildenbruchplatz ist kaum ausreichend für die Versorgung der bereits dort lebenden Bewohner (siehe Karte Versorgungsanalyse), wird aber bei jedem neuen Bauvorhaben innerhalb des S-Bahn rings im östlichen Neukölln - ebenso wie der 2,4 ha große Körnerpark bei Bauvorhaben im westlichen Neukölln - als Park zur Erfüllung der wohnungsnahen Grünflächenversorgung herangezogen. Die Forderungen nach wohnungsnahem Grün werden mit diesem B-Plan nicht erfüllt. Hier sind erneut Möglichkeiten zu suchen, wie dies im Umfeld realisiert werden kann (z.B. Qualifizierung der Kleingartenanlagen für die Öffentlichkeit, Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden etc.).“</i> sowie</p> | <p>Die ökologische Baubegleitung bei Abriss- oder Umbauten von Bestandsgebäuden oder bei Baumfällungen sind Bestandteil geltender Rechtsbestimmungen und bedürfen keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Innerhalb des reduzierten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 8-73a gehen keinerlei Kleingärten verloren. Das Grundstück der ehemaligen Geyerwerke, welches bis auf die umliegenden Straßenverkehrsflächen den Geltungsbereich ausmacht, diente in der Vergangenheit lediglich bzw. ausschließlich als Gewerbegrundstück.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Senatsverwaltung wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung dahingehend beantwortet, dass die in der Begründung aufgeführten Grünflächen als auch noch weitere bislang nicht erwähnte Spiel- und Freiflächen in der Umgebung grundsätzlich die definierten Kriterien für wohnungsnaher Grünflächen bei Wohnungsbauvorhaben erfüllen. Zusätzlich werden ca. 0,4 ha begrünte Freiflächen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen, so dass die Versorgung mit wohnungsnahem Grün als gesichert angesehen wird. Die von SenUVK genannten weiteren Maßnahmen zur Qualifizierung zusätzlicher Grünflächen bzw. der besseren Wahrnehmbarkeit der Gewässer stehen zudem in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Die Maßnahmen liegen auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der Verfügbarkeit des Grundstückseigentümers und sind als naturhaushaltswirksame Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich auch nicht begründbar.</p> <p>Die des Weiteren empfohlene Fassadenbegrünung wurde dagegen nicht im Bebauungsplan berücksichtigt, da Fassadenbegrünungen in der Regel für größere fensterlose Fassaden vorgesehen werden. Neben den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden werden jedoch ausschließlich Wohngebäude mit allseitigen Fensteröffnungen vorgesehen, so dass größere</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>„Es sollten noch Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen aufgenommen werden, auch wenn dies bei vielen denkmalgeschützten Gebäuden schwierig ist.“ Das unterstützen wir.</p> <p>Auch wenn die Belange bzgl. Bauens mit Glas und Licht in der Begründung als Empfehlung bereits enthalten sind, möchten wir folgendes bekräftigen. Da die Wohnungen mit Loggien, ggf. mit großen Glasflächen, ausgestattet werden sollen, müssen die Vorgaben des Senats in Bezug auf Vogelschlag an größeren Glasflächen beachtet werden. Dazu wurde die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ erarbeitet.</p> <p>Die menschliche Gesundheit wird durch schädliche Lichteinflüsse negativ beeinflusst. Falsch eingesetzte und blendende Dauerbeleuchtung stört den Schlaf und verstärkt die negativen Auswirkungen von belasteter Luft durch Abgase sowie Feinstaub und höheren Temperaturen vor allem im Innenstadtbereich und besonders nachts. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB können daher folgende Parameter für Außenbeleuchtungen textlich festgesetzt werden: <i>Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.</i></p> <p>Wir möchten die umfangreiche Betrachtung sämtlicher Belange bzgl. des o. g. Areal positiv hervorheben.</p> | <p>fensterfreie Fassaden, die begrünt werden könnten, nicht zu erwarten sind. Eine Festsetzung zur Begrünung von Fassaden erübrigt sich damit.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Bauen mit Glas und hier im Besonderen die Verkleidung von Balkonen und Loggien wird in der Begründung im Kapitel Umweltbericht thematisiert, und es wird der Hinweis gegeben, „die Seitenflächen durch geeignete Markierungen oder durch Verwendung von nicht transparentem Material für die Vögel sichtbar zu gestalten. Es gibt eine Vielzahl von Markierungen, z. B. Punkte, Raster, Linien. Außenseitig angebrachte Markierungen sind wirkungsvoller, weil sie Spiegelungen brechen. Die Markierungen müssen einen geeigneten Deckungsgrad aufweisen.“ Eine darüber hinausgehende Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine textliche Festsetzung zu den Eigenschaften des zu verwenden Leuchtmittels und der Leuchtstärke ist im Bebauungsplan nicht möglich, da dies über die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB hinaus geht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|--|---|
| 4. | Bürger/in 4 | 18.12.2021 | <p>Beteiligungsebene im Rahmen der öffentlichen Anhörung: Die Einladung zu Stellungnahmen war lokal nicht genügend gut erkennbar für Anlieger (so wurden Informationen über dieses Verfahren nicht angepasst für die Anliegenden Raum-Nutzenden). Die Frist für Stellungnahmen war im Kontext einer 4. Welle von Corona viel zu eng und kurzfristig. Dies ist ein Mangel dieses Verfahrens.</p> <p>Umwelt: Ich lerne von der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-73a (fortan, die Begründung): "Darüber hinaus ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt, dessen Potentiale zur Entsiegelung un bebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten." Dieser Forderung entspricht der vorgelegte Bebauungsplan nicht, insofern er nicht Entsiedelung plant, sondern neue Versiedelungsmaßnahmen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß dem BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar, und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtentwicklungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Ein Mangel kann daher nicht festgestellt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die zitierte Passage der Begründung stammt aus dem Kapitel StEP Klima und wird durch den folgenden Satz eingeleitet: „<i>Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll.</i>“ Daraus wird deutlich, dass es sich hierbei um einen Orientierungsrahmen handelt, der nicht für jede Teilfläche im Siedlungskörper der Stadt umsetzbar ist. An dieser Stelle wurde im Rahmen der Gesamtabwägung dem Bedarf an neuem und dringend benötigtem Wohnraum der Vorzug gegenüber der für diesen Bereich ebenso empfohlenen Entsiegelungsmaßnahme gegeben. Unter der Einbeziehung der bereits vorhandenen umgebenden Infrastruktur stellt die Bebauung einer innerstädtischen Fläche gegenüber einer unbebauten Fläche im Außenbereich eine nachhaltige städtebauliche Maßnahme dar. Zudem wird darauf hingewiesen, dass basierend auf dem bestehenden Bau- und Planungsrecht an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung mit höherer Versiegelung zulässig wäre, so dass mit den geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß sowie den weiteren Festsetzungen z.B. zur Begrünung von Dächern Maßnahmen zu Verringerung der geplanten Eingriffe unternommen werden.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Verkehr: Die Begründung lässt uns wissen: <i>"Der STEP Move definiert [...], wie sich der Verkehr Berlins künftig zusammensetzen soll: Der Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückgelegten Wegen soll von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen."</i> Der Bebauungsplan sowie die Begründung ignorieren aber aktuellen und erwarteten Radverkehr weitestgehend. So sind Planungen für ausreichend Fahrradstellplätze der Anlieger (inkl. ihrer Besuchenden) nicht ausreichend dargestellt.</p> <p>Radverkehr ist aber auch nicht genügend in die Verkehrsbetrachtung einbezogen: Schon jetzt ist das Radfahren auf der Harzer Straße regelmäßig gefährlich, weil durch den dichten Verkehr, die Abstände beim Überholen von Radfahrenden oft nicht eingehalten werden. Die Erwartung, dass der Radverkehr sich erhöht, aber eine Tiefgarage für motorisierten Individualverkehr geplant wird, die (zusammen mit anderen Fahranlässen im Planfall) rund 630 KFZ Fahrten mehr pro Tag produziert, wird hier zu einem enormen Anstieg des Risikos für den Radverkehr führen. Für FußgängerInnen ist die Querung der Harzer Straße regelmäßig eine Herausforderung. Abgesehen von dem "Zebrastrreifen" und der Ampelanlage (bei der Wildenbruchstr.) müssen FußgängerInnen oft mehrere Minuten warten, bis sie die Straße queren können. Dies betrifft insbesondere FußgängerInnen im sehr hohen und sehr jungen Alter. Der Planfall diskriminiert also diese Altersgruppen. Das für den Planfall erwartete erhöhte KFZ Aufkommen hat auch eine Gender Wirkung: In den Bring & Abholsituationen der Schulkinder (bei der benachbarten Hans-Fallada-Schule) reproduzieren sich gesellschaftliche Geschlechterverhältnisse: Frauen überwiegen als Begleitpersonen. Sie tragen damit eine erhöhte Belastung durch den geplanten KFZ Verkehr. Für die Naherholung (Richtung Elsensteg) ist mit einem erhöhten Fußverkehrsaufkommen am Neuköllner Schifffahrtskanal zu rechnen. Dieser ist aber zwischen Treptower Str. und Wildenbruchstr. weitestgehend unbefestigt. Witterungsabhängig ist diese Erhöhung des Verkehrs enorm belastend für den Fußweg. De facto wird der Hang des Kanals als Naherholungsgebiet genutzt. Diese Nutzung wird sich erhöhen im Planfall.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Sicherung der benötigten Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens auf Grundlage der Berliner Bauordnung und der AV Stellplätze und bedarf damit keiner gesonderten Regelung im vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan beinhaltet zwar Teilflächen der Harzer Straße sowie der Brockenstraße, setzt aber auch fest, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Planung ist. Diese obliegen den zuständigen Verkehrsbehörden der Bezirke und des Senats. Jegliche Verbesserungen an der Fuß- und Radwegeinfrastruktur sind somit nur durch die jeweiligen Straßen- und Grünflächenämter in Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und auf Basis übergeordneter Straßen-, Fuß- und Radwegeplanungen vorzunehmen.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung der bestehenden und zu erwartenden Verkehrsströme kommt das erstellte Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass der durch die Planung verursachte Mehrverkehr von den umliegenden Straßen problemlos aufgenommen werden kann. <i>"In den betreffenden Straßenräumen sind noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden."</i> Die aus dem Gutachten zitierten Zahlen von ca. 630 täglichen Fahrten setzen sich dabei aus der gewerblichen Nutzung und der künftigen Wohnbebauung zusammen. Da in den Bestandsgebäuden des ehem. Geyerwerkes bereits Nutzungen angesiedelt sind, sind diese Verkehre in Teilen auch als Bestand zugrunde zu legen, so dass der tatsächliche Neuverkehr unterhalb der angegebenen Fahrten liegen wird. Darüber hinaus führt das Gutachten aus, dass bezogen auf die jeweiligen Spitzenstunden am Tag durch das geplante Vorhaben es zu einem Mehrverkehr von 101 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde am Vormittag und ca. 66 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde am Nachmittag kommen wird. Da dies ca.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Der Bebauungsplan ist im Hinblick auf die erwartete Radverkehrserhöhung hin zu überarbeiten und der Anreiz für KFZ Fahrten ist zu reduzieren. An der Kreuzung Harzer Str./Treptower Str. ist eine Ampelschaltung zu installieren, um zuverlässige Querungen zu ermöglichen. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen sind zu planen. Am Kanal sind stabilisierende Maßnahmen für den Fußweg zu planen. Am Kanal sollten Maßnahmen für sitzende Naherholung getroffen werden (etwa ebenerdige (auf Höhe des Fußweges) angelegte Sitzgruppen/Inseln, die auf Stelzen über den Hang bis an/über das Wasser reichen).</p> <p>Gender-Mainstreaming: Das für den Planfall erwartete erhöhte KFZ-Aufkommen hat auch eine Gender-Wirkung: In den Bring & Abholsituationen der Schulkinder (bei der benachbarten Hans-Fallada-Schule) reproduzieren sich gesellschaftliche Geschlechterverhältnisse: Frauen überwiegen als Begleitpersonen. Sie tragen damit eine erhöhte Belastung durch den geplanten KFZ-Verkehr.</p> <p>Bildung: Die Begründung verweist auf die Schulplanungsregion Köllnische Heide - (5). Welchen Bereich die umfasst ist nicht öffentlich erkennbar. Das werde ich als einen weiteren Mangel des Beteiligungsverfahrens. Da der Planfall die unmittelbare Nachbarschaft mit der Hans-Fallada-Schule annimmt, muss davon ausgegangen werden, dass die erwarteten Grundschulkinder auch diese Schule besuchen werden wollen/sollen (zusammen bilden sie ja quantitativ quasi eine Schulklasse). Die Klassen dort sind aber schon jetzt sehr voll. Wenn nicht weiterer zusätzlicher Verkehr erzeugt werden soll, dann muss von Bauträger verlangt werden, sich an der Verbesserung der Unterrichtssituation an der Hans-Fallada-Schule finanziell erheblich zu beteiligen.</p> | <p>1,7 bzw. einem zusätzlichen Fahrzeug pro Minute entspricht, werden wesentliche Beeinträchtigungen durch den Gutachter nicht festgestellt. Hinsichtlich einzuhaltender Sicherheitsabstände bei Überholvorgängen von Radfahrenden wird auf bestehende rechtliche Regelungen der StVO (Straßenverkehrsordnung) verwiesen. Eine Kontrolle und Ahndung bei Nichteinhaltung kann nur durch die Polizei erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den umgebenden Straßenräumen noch ausreichend Kapazitätsreserven für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs vorhanden sind. Spürbare Beeinträchtigungen, die eine Nutzung der Straßen durch jegliche Verkehrsteilnehmende erschwert, werden durch das Gutachten nicht festgestellt. Ein Ausschluss von Baumaßnahmen zur Vermeidung auch nur geringer Verkehrsanstiege ist unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nicht begründbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur untersucht und durch die zuständigen Behörden des Bezirks und der Senatsverwaltung beurteilt. Diese verfügen über entsprechende Sachinformation, wie die Auslastung einzelner Schulen sowie die Einzugsbereiche der jeweiligen Schulstandorte. Entsprechende Aussagen dazu liegen vor und sind in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Aussagen zur genauen Abgrenzung der betreffenden Schulplanungsregion sind verzichtbar, da diese nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist lediglich die Aussage zur prognostizierten Auslastung der umgebenden Schulen in der betreffenden Schulplanungsregion von Belang. Im Rahmen der Einschätzung der Grundschulkapazitäten kommen die zuständigen Behörden zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den Einzugsbereich des geplanten Wohnungsbau-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|--|---|
| | | | | <p>vorhabens genügend Kapazitäten in den zu betrachtenden Einschulungsbereichen der nächstgelegenen Hans-Fallada-, Eduard-Möricke- und Elbe-Schule bestehen, so dass basierend auf dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung abschließend keine Möglichkeiten bestehen, den Bauherren an zweck- und einrichtungsgebundenen Kosten für notwendige Erweiterungen zu beteiligen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Begründung in Kap. IV.5 (Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur) um die zu betrachtenden Schuleinschulungsbereiche ergänzt.</p> |
| 5. | Bürger/in 5 | 21.12.2021 | <p>1. Die NaturFreunde Berlin begrüßen Überlegungen, durch Bebauungspläne „die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung [...] ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Standorts hin zu einem gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsquartier“ zu schaffen.</p> <p>Solche Planungen müssen jedoch in bereits hochverdichtenden Innenstadtbereichen durch die Schaffung zusätzlicher Freiflächen und der Entsigelung weiterer Flächen dem Klimawandel Rechnung tragen. Durch die geplante Bebauung im Rahmen des Bebauungsplan 8-73a wird die heute schon hohe Nutzungsdichte jedoch weiter ansteigen und zu einer Zunahme der Nutzungskonflikte führen.</p> <p>2. Die gesamte Planung für das Planungsareal ist einseitig auf Baudichte abgestellt und wird die ökologische und soziale Gesamtsituation im Bereich negativ verändern. Dem Bauvolumen wird zu Lasten der Lebensqualität und einer positiven Klimaentwicklung Vorrang eingeräumt.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planung sieht eine Bebauung mit einem Nutzungsmaß vor, welches unterhalb des derzeit zulässigen Maßes liegt. Die Begründung führt dazu auf Seite 50 aus: „<i>Der Geltungsbereich wird als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 ausgewiesen. In Verbindung mit der Bauordnung darf die bebaubare Fläche innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets in der Baustufe IV/3 höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen. Die bebaubare Fläche beider Baugebiete (ca. 12.500 m²) liegt daher bei einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer Baumassenzahl bei 4,8. Aufgrund der Überleitung gemäß Textbebauungsplan XIV-A auf die Baunutzungsverordnung von 1968 können gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 68 Stellplätze und Garagen in Gewerbegebieten ohne Anrechnung ihrer Grundfläche zugelassen werden, so dass nach dem geltenden Planungsrecht das gesamte Plangebiet für Nebenanlagen und Zufahrten versiegelt werden kann.</i>“</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen werden diese Maße unterschritten und es werden zusätzliche Maßnahmen festgesetzt, welche dem Klimawandel Rechnung tragen. So werden für umfangreiche Bereiche der Dach- und Tiefgaragendächer extensive und intensive Dachbegrünungen vorgesehen, die zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und somit auch zu einer Kühlung durch Verdunstung beitragen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem hohen Anteil von dringend benötigtem Wohnraum. Da</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Zitate der Begründung: „Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überbauung und Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Insgesamt beträgt die Netto-Neuversiegelung des gesamten Baugrundstücks rund 1.230 m².“ „Vorgesehen ist, dass „in den Baugebieten eine Überbauung und Versiegelung auf einer Fläche von ca. 9.673 m² zugelassen“ wird. „Davon entfallen 4.875 m² auf das Urbane Gebiet MU 1 und 4.816 m² auf das Urbane Gebiet MU 2. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt insgesamt (inkl. Balkonen und anderen Bauteilen, die die maximale überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen) 6.164 m² innerhalb des gesamten ca. 12.500 m² großen Baugebiets (MU 1 und MU 2).“</p> <p>3. Diese massive Versiegelung durch die Überbauung kann nicht durch die Ausweisung von Dachbegrünung ausgeglichen werden. Ausdrücklich begrüßen die NaturFreunde Dachbegrünungen, sie dürfen jedoch nicht als Ausgleich für Versiegelung genutzt werden, sondern müssen im Gegenteil, als zusätzliche Maßnahme angesehen werden. Deshalb ist die Argumentation, dass „durch die geplanten Maßnahmen [...] 3.566 m² neue klimatisch wirksame Grünflächen [entstehen], die dem Realverlust von 1.230 m² Vegetationsflächen gegenüberstehen“ irreführend, zumal Dachbegrünungen den Verlust von „Grünflächen“ nicht ausgleichen können.</p> <p>Berlin hat seit Jahren ein stetig wachsendes Defizit bei der Grundwasserneubildung, was für die Wasserversorgung der Stadt hochproblematisch ist. Bereits aus diesem hochexistentiellen Grund - wie auch aus vielen weiteren - ist unversiegelter Boden nicht durch Dachbegrünung zu ersetzen.</p> <p>4. Auf klimapolitische Veränderungen wird nicht ausreichend eingegangen. Wenn argumentiert wird, dass „eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels [...] nicht zu erkennen“ sei, ist das eine sehr verkürzte Argumentation. In vielen der Berliner Bebauungspläne werden die jeweiligen zu beplanenden Teilflächen</p> | <p>sich die Plangebietsfläche in einem dichten innerstädtischen Quartier befindet sind die gewählten Nutzungsmaße gerechtfertigt und gemäß der BauNVO auch zulässig. Um die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt zu mindern, Maßnahmen zur Regulierung des Niederschlagswassers als auch Freiraumgestaltungen für die künftigen Bewohner zu schaffen, begrenzt bzw. reduziert der Bebauungsplan die Nutzungsmaße gegenüber dem bislang zulässigen Maß für die Gewerbenutzung und setzt Dach- und Tiefgaragenbegrünungen fest.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Gegenüberstellung des Eingriffs und des Ausgleichs. Da auf der Grundlage des derzeit gültigen Bau- und Planungsrechts neben den Gebäudegrundflächen eine vollständige Versiegelung durch Nebenanlagen zulässig ist, wird mit den geplanten Festsetzungen eine Verringerung des derzeit geltenden Maßes gesichert. Zusätzlich wird mit den Festsetzungen zur Dachbegrünung eine weitere Verbesserung der Situation erzielt, so dass die Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Umweltbericht kein Defizit feststellt.</p> <p>Der Hinweis findet Berücksichtigung. Das Niederschlagswasser verbleibt zu 100% vor Ort und wird versickert. Aufgrund der Gebäudestrukturen und der Begrenzung der unversiegelten Flächen wird das Niederschlagswasser über Retentionsdächer gesammelt, zwischengespeichert und zeitversetzt über Rigolen und den offenen Boden versickert. Eine Ableitung von Niederschlagswasser der Neubebauung über die Kanalisation ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan stellt die Auswirkungen der Planung bezugnehmend auf die Anforderungen an den Klimawandel an diversen Stellen der Begründung dar und nicht wie von den Stellungnehmenden ausgeführt, nur durch einen verkürzten Satz im Kap. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf Seite 104 der Begründung.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>als für den Klimawandel nicht zentral dargestellt, in der Massivität der vielen Verdichtungen in den unterschiedlichen Bebauungsplänen, wird jedoch eine massive Verschlechterung der klimatischen Bedingungen in Berlin geplant. Deshalb sind die von vielen gesellschaftlichen Gruppen erhobenen Forderungen zur Umplanung dringend aufzugreifen.</p> <p>5. Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist im §6, Absatz 1 ausdrücklich bestimmt, dass „die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt [...] in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden [sollen]“ und hierbei „den Anforderungen des Klimaschutzes [...] Rechnung getragen werden“ sollen. Dabei sollen „Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen [...] in einem Freiraumverbund entwickelt werden“.</p> <p>Der vorgelegte Plan ist jedoch im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm einseitig auf die möglichst intensive Nutzung des vorhandenen Raumes für Bebauung ausgerichtet. Hier kommen die Belange der Entwicklung der Naturgüter und des Klimaschutzes bei weitem zu kurz. Die Pläne müssen deshalb grundlegend verändert werden.</p> <p>6. Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan 8-73a liegt in einem Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung, dessen Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden sollten. Die vorgelegten Pla-</p> | <p>So werden darüber hinaus die Inhalte des Stadtentwicklungsplans Klima in der Begründung sowie dem Umweltbericht verdeutlicht (S. 21 und 59), es werden die Bedeutung der Gewässer sowie des Wasserabflusses basierend auf den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes im Zusammenhang mit dem Klimawandel erläutert (S. 53), das Wirkungsgefüge zwischen vorhandenen Flächennutzungen und den Komponenten des Naturhaushalts unter Berücksichtigung des Klimawandels wird dargestellt (S. 83) als auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft im Allgemeinen werden dargestellt (S. 97 ff.).</p> <p>Der Umweltbericht stellt zudem fest, dass basierend auf den derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaßen mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der Nutzung sowie den ausgleichenden Festsetzungen zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenbegrünungen Verbesserungen der aktuellen planungsrechtlichen Situation entstehen, so dass die vorliegende Planung einen Beitrag zum geeigneten Umgang mit dem Klimawandel leisten kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird kein Widerspruch in den Anforderungen des LEPro 2007 und der vorliegenden Planung gesehen. Dies wurde auch die die zuständigen Stellen der Landesplanung mit Schreiben vom 07.10.2020 letztmalig bestätigt.</p> <p>Vielmehr trägt die Planung mit der Nutzung innerstädtisch gut erschlossener Bereiche dazu bei, auf bislang unversiegelte Bereiche ohne verkehrliche Anbindungen zu verzichten. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der Schaffung dringend benötigten Wohnraum gegenüber einer weniger dichten Bebauung mit Ausweitung umfangreicher Grün- und Freiflächen an diesem Standort der Vorzug gegeben. An der Planung wird somit festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zur Verfügung stehenden Potentiale zur Entsiegelung wurden mit der Planung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht, und es wurden mit den</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>nungen sind jedoch mit diesem Ziel nicht vereinbar. Weder werden Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft noch in dem bereits hochverdichteten Gebiet, Freiräume und Freiflächen in ausreichender Größe vorgesehen. Damit widerspricht der vorgelegte Bebauungsplan sowohl den Zielen der Schaffung einer „Schwammstadt“ und dem Ziel der Schaffung von mehr unversiegelten Freiflächen für die klimastrukturelle Entwicklung in Berlin.</p> <p>7. Ausdrücklich wird im „STEP Klima konkret“ darauf hingewiesen, dass das „Stadtwachstum von etwaigen negativen Folgen zu entkoppeln“ sei, damit sich Berlin „an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels“ anpassen könne. Weiter im „STEP Klima konkret“: „Die Anpassung an den Klimawandel wird weder als losgelöstes Projekt noch über ein eigenes Förderprogramm gelingen. Ihre Maßnahmen müssen in die Projekte des Wohnungsbaus und der Gewerbeentwicklung, der Verkehrsplanung und der Grünflächengestaltung, des Ausbaus der Infrastruktur und der Stadtentwässerung integriert sein.“ Eine solche Integration in eine Strategie gegen den Klimawandel ist in dem vorgelegten Bebauungsplan nicht feststellbar.</p> <p>8. Weiter im „STEP Klima konkret“: Der Sommer 2015 hat illustriert, was als Folge des fortschreitenden Klimawandels auf Berlin zukommen dürfte: lange sommerliche Hitze, die gerade in hochverdichteten Innenstadtk Quartieren unangenehm ist und die Gesundheit belastet, und zudem eine Verschmutzung der Flüsse und Seen, weil Starkregenereignisse die Kanalisation zum Überlaufen bringen und so einen Schwall an Schmutzfracht in die Gewässer transportieren. Fischsterben sind das augenfälligste Anzeichen dieses Phänomens.“</p> <p>9. Im Bebauungsplan 8-73a wird „die Festsetzung eines Urbanen Gebiets vorgesehen“. Dadurch ist eine dichtere Bebauung möglich, „weil mit einer</p> | <p>Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser geschaffen, die das wesentliche Ziel einer „Schwammstadt“ darstellen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wurden alle zur Verfügung stehenden Potentiale zur Entsiegelung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch zur Bereitstellung zusätzlicher nutzbarer Grünflächen geschaffen. Gerade die vorliegende Planung ermöglicht darüber hinaus die Nutzung bestehender Straßeninfrastruktur, so dass trotz der Schaffung vieler dringend benötigter Wohnungen keine neuen Straßen errichtet werden müssen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. In Kombination mit Retentionsdächern und den verbleibenden unversiegelten Flächen wird das gesamte Niederschlagswasser vor Ort gehalten und zeitversetzt über Rigolen versickert. Aufkommendes Niederschlagswasser im Bereich der Neubebauung wird nicht in die Kanalisation eingeleitet. Zudem wirkt sich die Begrünung der Dachflächen auch klimatisch positiv auf die Umgebung aus, da verdunstendes Wasser an heißen Tagen zu einer Abkühlung der näheren Umgebung beiträgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung der Urbanen Gebiete unter Nutzung innerstädtisch gut erschlossener Bereiche trägt dazu bei, auf bislang unversiegelte Bereiche</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 künftig 80 Prozent des Grundstücks überbaut werden dürfen.“ Hierdurch soll „die Neuerrichtung von ca. 250 Wohnungen“ ermöglicht werden. Eine weitere Verdichtung des Planungsgebiets durch die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ ist in dem bereits heute schon hochverdichteten Stadtteil abzulehnen.</p> <p>10. Auch wenn das Planungsgebiet gewerblich genutzt wurde, ist eine solche hohe Versiegelung nicht akzeptabel. Ziel einer an Nachhaltigkeit und Klimagerechtigkeit orientierten Stadtplanung muss die Erhaltung und Vergrößerung der entsiegelten Fläche sein. Unversiegelter Boden ist lebenswichtig für die nachhaltige Entwicklung der Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Er nimmt den Regen auf und führt ihn dem Grundwasser zu. • Er ermöglicht Pflanzen und Tieren Zugang zum Regenwasser über die oberen Bodenschichten und über Pfützen. • Er speichert Feuchtigkeit, gibt sie bei Erwärmung an die Luft ab und erzeugt Kühlung. • Er speichert CO₂. • Er bietet Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen. • Er schafft der Stadt grüne Lebensadern, naturnahen Raum für gesunde Bewegung im Grünen und für die Regeneration vom Stress der Großstadt.“ <p>11. Es gilt inzwischen als sicher bzw. unvermeidbar, dass in Zukunft aufgrund des Klimawandels häufigere und extremere Hitzewellen auftreten. In Ballungsräumen und Städten werden diese, wie teilweise in den letzten Jahren schon zu beobachten, zu einer deutlichen Verschlechterung der gesundheitlichen Lage und zu hitzebedingt erhöhten Sterblichkeit führen. Mit der hier vorgestellten Planung werden keine ausreichenden Maßnahmen ergriffen, um durch nachhaltige Stadtentwicklung diesen Problemen vorzubeugen bzw. die schädlichen Auswirkungen zu verringern.</p> | <p>ohne verkehrliche Anbindungen zu verzichten. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum gegenüber einer weniger dichten Bebauung mit Ausweisung umfangreicher Grün- und Freiflächen an diesem Standort der Vorzug gegeben. Klar zu stellen ist, dass der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von weniger als 0,5 ermöglicht. Durch überwiegend begrünte Tiefgaragen darf diese bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. An der Planung wird somit festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wurden alle zur Verfügung stehenden Potenziale zur Entsiegelung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht, und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Schaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitate als auch zur Bereitstellung zusätzlicher nutzbarer Grünflächen für die Bewohnenden geschaffen. Neben dem Ziel der Nachhaltigkeit ist aber auch die Schaffung vieler dringend benötigter Wohnungen ein maßgebliches Ziel der vorliegenden Planung, um auch eine sozial gerechte Nutzung zu ermöglichen. Diese Ziele sind im Rahmen der Abwägung mit der vorliegenden Planung in Einklang gebracht worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Zudem wirkt sich die Begrünung der Dachflächen auch klimatisch positiv auf die Umgebung aus, da verdunstendes Wasser an heißen Tagen zu einer Abkühlung der näheren Umgebung beiträgt.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>12. Im BWG ist im § 36a geregelt, dass „Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden“ soll. Dabei ist im Land Berlin grundsätzlich das Ziel, dass „das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben“ soll. Durch die hohe Dichte der Bebauung ist eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich nicht möglich. Durch die „künftige Überbauung und Versiegelung [wird] die aktuell vorhandene Versickerungsfläche um ca. 1.230 m² reduziert. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung.“</p> <p>13. Gerade in der Berliner Innenstadt wird durch die in der Zukunft abzu- sehenden schwindenden Regenwässer aufgrund verringerter Nieder- schläge das Urstromtal nicht mehr ausreichend bewässert. Im Entwässe- rungskonzept wird als Ziel angegeben, dass „auf dem Grundstück anfal- lende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, sofern nicht für bereits bestehende und unter Denkmalschutz stehende Gebäudeteile anderwei- tige Einleitgenehmigungen für das anfallende Regenwasser bestehen“. Hier erwarten die NaturFreunde, dass durch eine weniger dichte Bebau- ung auch die Niederschläge von den unter Denkmalschutz stehenden Ge- bäudeteilen direkt am Grundstück in Freiflächen versickern können.</p> <p>14. Ausdrücklich wird in Berlin als „grundsätzlicher Bestandteile neuer Formen der Regenwasserbewirtschaftung [...] die strikte Minimierung des</p> | <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Nieder- schlagswasser getroffen. In Kombination mit Retentionsdächern und den verbleibenden unversiegelten Flächen wird das gesamte Niederschlags- wasser vor Ort gehalten und zeitversetzt über Rigolen versickert. Aufkom- mendes Niederschlagswasser im Bereich der Neubebauung wird nicht in die Kanalisation eingeleitet. Die zitierte Passage der Begründung wird aus dem Zusammenhang geris- sen. Der Absatz wird nach drei weiteren Sätzen mit folgenden Worten fort- geführt: „...Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzu- streben. Aus diesen Gründen wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse bei den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.“ Daran anschließend werden in dem zitierten Kapitel die Ergebnisse und Vorschläge des Entwässerungs- konzeptes als auch die getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Tiefga- ragenbegrünung angesprochen. Abgeschlossen wird der Absatz mit dem Satz: „Hinsichtlich des anlagebedingten Oberflächenabflusses und der Grundwasserspeicherung werden daher keine Beeinträchtigungen pla- nungsrechtlich vorbereitet.“</p> <p>Der Hinweis findet in Teilen bereits Berücksichtigung. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer wird das aufkommende Niederschlagswasser im Be- reich der Neubauten vor Ort gehalten und zeitversetzt über Rigolen versic- kert. Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude können keine nach- träglichen Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Ein Umleiten des Niederschlagswassers von den Bestandsgebäuden ist nicht vorgese- hen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Versiegelungsgrades zur Vermeidung von Regenabflüssen“ gefordert. „Wegen der geplanten Bebauung und bestehenden Restriktionen, die sich vor allem aus Flächenbelegungen für den Bahnverkehr ergeben, sind Möglichkeiten zur Versickerung größerer Wassermengen innerhalb der Baufelder praktisch nicht vorhanden.“</p> <p>15. Der Berliner Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus haben den absoluten Vorrang unversiegelter Fläche in verschiedenen Planungsinstrumenten auf Landesebene bereits definiert. So zum Beispiel im Berliner Stadtentwicklungsplan Klima, im Berliner Luftreinhalteplan oder im Berliner Landschaftsprogramm. Die hier kritisierten Planungen stehen im Widerspruch zu diesem „absoluten Vorrang unversiegelter Fläche(n)“.</p> <p>16. Eine grundlegende Reduzierung der Bebauungsdichte würde auch ausdrücklich den „Grundsatz G 5.10 21 – Nachnutzung von Konversionsflächen“ gerecht, der festschreibt, „dass militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen“. Hier erwarten die NaturFreunde, dass als solche neue Nutzung auch die Schaffung von neuen Freiflächen und grüner Infrastruktur angesehen werden. Eine solche</p> | <p>Die hier zitierten Passagen stammen gemäß der angegebenen Quelle von der Aktionsgemeinschaft Gleisdreieck e.V. und sind nicht auf den vorliegenden Geltungsbereich anwendbar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches basierend auf den geplanten Festsetzungen zu dem Ergebnis kommt, dass im Bereich der Neubebauung das aufkommende Niederschlagswasser vor Ort gehalten und versickert werden kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Neben der Schaffung bzw. Erhaltung von Freiflächen werden durch den Berliner Senat unter Berücksichtigung des weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstums im Rahmen der BerlinStrategie – Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 auch die Schaffung dringend benötigter Wohnungen in Berlin als maßgebliches Ziel ausgegeben. So wird im einleitenden Kapitel <i>Ausgangslage</i> der BerlinStrategie wie folgt ausgeführt: <i>„Das Wachstum stellt die Stadt allerdings auch vor eine Reihe von Herausforderungen: Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau, eine mitwachsende technische und soziale Infrastruktur sowie ein personeller Aufwuchs in allen Bereichen der Verwaltung und öffentlichen Daseinsvorsorge sind notwendig, um die Lebensqualität aller Berlinerinnen und Berliner in den nächsten zehn Jahren zu sichern und auszubauen.“</i></p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen somit neben der Sicherung bestehender Gewerbeflächen, der Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf unversiegelten sowie auf bebauten Teilen vorrangig Wohnungen entstehen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche M2. Ein „absoluter Vorrang unversiegelter Flächen“ vor dem dringenden Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum kann aus den zitierten Leitplänen Berlins nicht abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Dies bestätigt die für die Raumordnung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung letztmalig mit Schreiben vom 07.10.2020.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Freiflächenentwicklung mit nicht versiegelten Flächen ist ausdrücklich in G. 8.3 Anpassung an den Klimawandel vorgesehen, in der geregelt ist, dass zum „Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden“ sollen.</p> <p>17. „Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus.“ Der Bebauungsplan geht jedoch von gleichbleibenden stadtklimatischen Bedingungen und hat in keiner Weise den heute bereits vorhandenen Klimawandel berücksichtigt. Im StEP Klima ist ausdrücklich festgeschrieben, dass „beim Neubau und bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere alle technischen, organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ausgeschöpft werden“ müssen.</p> <p>18. Im Bebauungsplan wird die 2019 vom Berliner Senat beschlossene „Klimanotlage“ in keiner Weise berücksichtigt. Einem diesbezüglichen Klimavorbehalt wird die Hochhausplanung in keiner Weise gerecht. Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels „gehören aber zu den städtebaulichen Leitbildern, die dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Das bedeutet, dass die Gemeinden diese Zielvorgaben bei der Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen und im Rahmen von städtebaulichen Verträgen mit privaten Vorhabenträgern einzubeziehen und zu berücksichtigen haben.“</p> | <p>So wird mit der geplanten Wohnnutzung auf ehemals gewerblich genutzten Flächen eine geeignete Nachnutzung des Grundstücks angestrebt und Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen als auch planungsrechtlich niedrigere Nutzungsmaße als bislang zulässig sorgen für einen nachhaltigen und einen an den Klimawandel angepassten Städtebau. Niederschlagswasser wird auf diese Weise zurückgehalten und vor Ort versickert. Zudem sorgt die Verdunstung des Niederschlags auf den extensiv und intensiv begrünten Dächern für eine Abkühlung an heißen Sommertagen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde alle technischen, organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel ergriffen. So wird mit Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen als auch planungsrechtlich niedrigeren Nutzungsmaßen als bislang zulässig dafür Sorge getragen, dass ein nachhaltiger und an den Klimawandel angepasster Städtebau realisiert wird. Niederschlagswasser wird auf diese Weise zurückgehalten und vor Ort versickert. Zudem sorgt die Verdunstung des Niederschlags auf den extensiv und intensiv begrünten Dächern für eine Abkühlung an heißen Sommertagen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht ersichtlich, an welcher Stelle der vorliegende Bebauungsplan der vom Senat beschlossenen „Klimanotlage“ widerspricht bzw. diese nicht berücksichtigt. Mit Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen als auch planungsrechtlich niedrigeren Nutzungsmaßen als bislang zulässig wird dafür Sorge getragen, dass ein nachhaltiger und an den Klimawandel angepasster Städtebau realisiert wird. Niederschlagswasser wird auf diese Weise zurückgehalten und vor Ort versickert. Zudem sorgt die Verdunstung des Niederschlags auf den extensiv und intensiv begrünten Dächern für eine Abkühlung an heißen Sommertagen. Richtig zu stellen ist, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Hochhausplanung handelt. Hochhäuser stellen gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 Berliner Bauordnung (BO Bln) Gebäude mit einer Höhe von mehr als</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>19. Auch wenn sich das Plangebiet „in einer stadtklimatischen Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen“ befindet, müssen bei allen Planungen, die sich deutlich verschlechternden Klimaverhältnisse in der Berliner Innenstadt berücksichtigt werden. Auch wenn „das Plangebiet mit Ausnahme der Brockenstraße zu den Siedlungsräumen mit „schwachem Wärmeineffekt“ im Siedlungs- und Straßenbereich“ gehört, müssen die Gesamtentwicklungen Berlins berücksichtigt werden. Eine rein kleinräumige Betrachtung, die sich auf das Planungsgebiet allein bezieht, greifen hier zu kurz.</p> <p>20. „Großstädte sind Wärmeinseln (urban heat islands). Bauten und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein. [...] Deshalb liegt in Städten die Temperatur stets um ein bis drei Grad Celsius über den Werten im Umland oder auf großen innerstädtischen Grünflächen. In der Nacht kann dieser Unterschied sogar bis zu 12 Grad betragen.“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern, a.a.O., S. 28.) Hitzewellen durch den zunehmenden Klimawandel wirken „sich vornehmlich über die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Bevölkerung auf die Funktionsfähigkeit der Stadt aus“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (Hrsg.), Stresstest Stadt - wie resilient sind unsere Städte? Unsicherheiten der Stadtentwicklung identifizieren, analysieren und bewerten, Februar 2018, S. 23.).</p> <p>Bei einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss es „letztlich um eine Stadtentwicklungsstrategie gehen, die daraufsetzt, Qualität und Leistbarkeit des städtischen Raums auch nachhaltig“ (MA 21 - Stadtteilplanung und</p> | <p>22 m dar, wobei die Höhe in § 2 Abs. 3 Satz 2 definiert wird: Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Für das 7-geschossige Bauteil mit einer maximal zulässigen Oberkante von 59,0 m über NHN ergibt sich bei einer mittleren Geländehöhe von 35,5 m über NHN somit eine absolute Gebäudehöhe (Oberkante) von 23,5 m. Die relevante Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses liegt jedoch mehrere Meter darunter.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur das vorliegende Plangebiet. Eine gesamtstädtische Maßnahmenplanung ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen des StEP Klima sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden als grundlegende Informationen zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtisch gut erschlossene Fläche mit einem zwar hohen, aber angemessenen Nutzungsmaß baulich gesichert, was grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung darstellt, da auf diese Weise auf die Inanspruchnahme unerschlossener und unversiegelter Flächen verzichtet werden kann. Mit ergänzenden Maßnahmen wie der Begrenzung des Nutzungsmaßes unterhalb des derzeit zulässigen Maßes und der Sicherung von Dachbegrünungen werden zusätzliche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, umgesetzt.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Flächennutzung, Urbane Stadt, 2016, S. 10.) zu sichern. Eine solche Entwicklung ist bei dem Planungsareal unzureichend festzustellen. Die vorliegende Planung führt zu keiner Verbesserung der Situation.</p> <p>21. „Zur Vorbelastung Berlins als Großstadt kommt seine geographische Lage. Berlin liegt in einer der gegenüber Klimaänderungen besonders sensitiven Schwerpunktregionen, die die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel identifiziert: »Zentrale Teile Ostdeutschlands, das nordostdeutsche Tiefland und die südostdeutschen Becken sind bereits aktuell und aller Voraussicht nach auch künftig durch ein geringeres Wasserangebot betroffen.« [...] In der Region Berlin-Brandenburg stieg die mittlere Jahrestemperatur zwischen Beginn und Ende des 20. Jahrhunderts bereits um ein Grad Celsius an. Auch die Zahl der Tropennächte hat in Berlin gerade in der Innenstadt während der letzten Jahre zugenommen“ (Bundesregierung (2008): Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern) Es wird damit gerechnet, dass die Temperaturen „im Jahresdurchschnitt [...] bis 2050 um bis zu 2,5 Grad Celsius“ (Ebd.) steigen und Hitzeperioden häufiger auftreten. Diese werden „dabei intensiver und länger andauern als bisher“ (Ebd.) Notwendige Veränderungen in den Planungen von Bebauungsplänen aufgrund der Klimakrise werden jedoch im Planungsgebiet nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>22. Dieses Problem wird auch von Seiten der Planungsbehörden gesehen. Sie weisen darauf hin, dass „nach den Planungshinweisen Stadtklima [...] der Siedlungsblock zwischen Kiehlufer, Elsenstraße, Harzer Straße und Brockenstraße zu den ungünstigen Siedlungsräumen bezüglich der thermischen Situation“ gehören. Hier zeigt sich überdeutlich, dass es zu keiner weiteren Verdichtung der Bebauung kommen darf, sondern durch Schaffung von zusätzlichen Freiflächen der oben beschriebenen Situation Rechnung getragen werden muss.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen des STEP Klima werden als Informationen zur Kenntnis genommen. Mit der vorliegenden Planung wird eine innerstädtisch gut erschlossene Fläche mit einem zwar hohen, aber angemessenen Nutzungsmaß baulich gesichert, was grundsätzlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung darstellt, da auf diese Weise auf die Inanspruchnahme unerschlossener und unversiegelter Flächen verzichtet werden kann. Mit ergänzenden Maßnahmen wie der Begrenzung des Nutzungsmaßes unterhalb des derzeit zulässigen Maßes und der Sicherung von Dachbegrünungen werden zusätzliche Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, umgesetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einstufung als ungünstiger Siedlungsraum bezüglich der thermischen Situation schließt die weitere Verdichtung nicht grundsätzlich aus. Gegenüber dem derzeit zulässigen Nutzungsmaß wird zudem mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Versiegelung auf ein geringeres Maß begrenzt. Darüber hinaus werden mit ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan, wie der Begrünung von Dächern und Tiefgaragen, Maßnahmen ergriffen, welche eine Aufheizung im Sommer begrenzen und zusätzlich dem Wasserhaushalt dienen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>23. Dabei geht es jedoch nicht darum, wie in der Begründung für den Bebauungsplan ausgeführt, „bei Nichtdurchführung der Planung [...] aufgrund des geltenden Planungsrechts bis zu 100 % Versiegelung des Bodens im Gewerbegebiet“ zu ermöglichen, sondern den vorgelegten Bebauungsplan von seiner übermäßigen Baudichte zu entlasten. Dies ist sowohl unter dem Gesichtspunkt der planungsrechtlichen und klima- und umweltpolitischen Gesamtplanung für Berlin nicht akzeptabel.</p> <p>24. Die NaturFreunde erwarten von einer nachhaltigen Stadtplanung, dass sie die Verpflichtungen aus den Vereinbarungen der Pariser Klimaverträge erfüllt. Die Planungen für das Planungsgebiet stehen jedoch im Widerspruch dazu. Die NaturFreunde erwarten, dass die Bebauung so weit reduziert wird, dass die Versickerung und Verdunstung von Niederschlägen vor Ort möglich wird. Dabei kann eine zusätzliche Begründung der Dächer hilfreich sein. Dachbegrünungen können jedoch die negativen Folgen einer weiteren Verdichtung des Gebietes nicht ausgleichen und müssen als zusätzlicher Effekt gesehen werden.</p> <p>25. Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist im §6, Absatz 1 ausdrücklich bestimmt, dass „die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt [...] in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden [sollen]“ und hierbei „den Anforderungen des Klimaschutzes [...] Rechnung getragen werden“ sollen. Dabei sollen „Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen [...] in einem Freiraumverbund entwickelt werden“ Der vorgelegte Plan ist jedoch zu sehr auf die möglichst intensive Nutzung des vorhandenen Raumes für Bebauung ausgerichtet. Hier kommen die Belange der Entwicklung der Naturgüter und des Klimaschutzes bisher bei weitem zu kurz. Aus diesem Grund schlagen die NaturFreunde Berlin eine deutliche Reduzierung der zu bebauenden Fläche vor und eine Ausweisung von zusätzlichen Grünflächen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Gegenüberstellung des planungsrechtlich Zulässigen ist ein wesentlicher Bestandteil der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung der Klimabilanz eine dichtere Bebauung unter ökonomischen als auch ökologischen Gesichtspunkten (hier verbaute Rohstoffe sowie überbaute Grundstücksfläche pro geschaffener Wohnfläche) effizienter ist als eine aufgelockerte und weniger dichte Bebauung.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Für die durch die Planung ermöglichten Neubauten werden Festsetzungen von Dachbegrünungen und Retentionsdächer für einen vollständigen Verbleib sowie einer Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück getroffen (siehe textliche Festsetzungen 12 bis 15). Eine Einleitung des aufkommenden Niederschlagswassers der Neubebauung in die Kanalisation ist nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist kein Widerspruch zwischen in den Anforderungen des LEPro 2007 und der vorliegenden Planung erkennbar. Dies wurde auch durch die zuständigen Stellen der Landesplanung mit Schreiben vom 07.10.2020 letztmalig bestätigt. Vielmehr trägt die Planung mit der Nutzung innerstädtisch gut erschlossener Bereiche dazu bei, auf die bauliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche ohne verkehrliche Anbindungen zu verzichten. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prägung des Gebietes sowie unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum gegenüber einer weniger dichten Bebauung mit Ausweisung umfangreicher Grün- und Freiflächen an diesem Standort der Vorzug gegeben. An der Planung wird somit festgehalten.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>26. Der Berliner Senat und das Berliner Abgeordnetenhaus haben den absoluten Vorrang unversiegelter Fläche in verschiedenen Planungsinstrumenten auf Landesebene bereits definiert. So zum Beispiel im Berliner Stadtentwicklungsplan Klima, im Berliner Luftreinhalteplan oder im Berliner Landschaftsprogramm. Wir fordern die Politik auf, ihre eigenen Vorgaben ernst zu nehmen und umzusetzen.</p> <p>27. Ausdrücklich weisen wir auf die Ausführungen aus dem Maßnahmenplan `Bioklima Prioritäre Handlungsräume` hin, in dem als Ziel gefordert wird, „Potentiale zur Entsiegelung unbebauter Flächen“ auszuschöpfen und „klimatisch entlastende Frei- und Grünflächen [zu] erhalten, klimawandelgerecht optimieren und wo möglich und nötig solche Flächen neu schaffen“. Die jetzigen Planungen werden aber zu einem „realen Verlust von ca. 1.230 m² Vegetationsflächen“ führen. Dies ist in keiner Weise akzeptabel. In der Begründung für den Bebauungsplan wird richtigerweise ausgeführt, dass „jedoch nicht nur die reine Grundfläche, die durch Versiegelung dauerhaft verloren geht [zu berücksichtigen ist], sondern auch die bauliche Verdichtung, die zu einer Beeinträchtigung der aktuell vorhandenen Biotopqualität der Freiflächen führt.“</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Neben der Schaffung bzw. Erhaltung von Freiflächen werden durch den Berliner Senat unter Berücksichtigung des weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstums im Rahmen der BerlinStrategie - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 auch die Schaffung dringend benötigter Wohnungen in Berlin als maßgebliches Ziel ausgegeben. So wird im einleitenden Kapitel <i>Ausgangslage</i> der BerlinStrategie wie folgt ausgeführt: „<i>Das Wachstum stellt die Stadt allerdings auch vor eine Reihe von Herausforderungen: Mehr (bezahlbarer) Wohnungsbau, eine mitwachsende technische und soziale Infrastruktur sowie ein personeller Aufwuchs in allen Bereichen der Verwaltung und öffentlichen Daseinsvorsorge sind notwendig, um die Lebensqualität aller Berlinerinnen und Berliner in den nächsten zehn Jahren zu sichern und auszubauen.</i>“ Mit der vorliegenden Planung sollen somit neben der Sicherung bestehender Gewerbeflächen, der Schaffung zusätzlicher Freiflächen auf unversiegelten sowie auf bebauten Teilen vorrangig Wohnungen entstehen. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche M2. Ein „absoluter Vorrang unversiegelter Flächen“ vor dem dringenden Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum kann aus den zitierten Leitplänen Berlins nicht abgeleitet werden.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Mit dem Bebauungsplan wurden alle zur Verfügung stehenden Potenziale zur Entsiegelung ausgeschöpft. So wurden gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht weniger Versiegelungen ermöglicht, und es wurden mit den Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude- und Tiefgaragendächer zusätzliche Möglichkeiten zur Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch zur Bereitstellung zusätzlicher nutzbarer Freiflächen geschaffen. In der Gesamtgegenüberstellung stellt der Umweltbericht fest, dass neben den getroffenen Festsetzungen keine weiteren naturhaushaltswirksamen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt vorbereitet werden. Die zitierte Passage der Begründung zur Beeinträchtigung der Biotopqualität wird im Übrigen aus dem Zusammenhang gerissen. Der Absatz wird</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>28. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass sich „der Grundwasserstand [...] sich überwiegend ca. 3 - 4 Meter unter Flur“ befindet. Auf den angrenzenden Kielufer 91-95 wurden jedoch bei Voruntersuchungen der Grundwasserstand im Jahr 2011 in einem Gutachten an 4 Messpunkten dagegen mit 2,80, 2,85 und 2,90 m angegeben, bei nahezu gleichen Geländehöhen wie beim geplanten Baufeld. Auch wurde damals auf diesem Grundstück eine Torflinse festgestellt. Die Bebauung auf diesem Grundstück steht auf einer ca. 2,30 - 2,80 mächtigen Aufschüttungsfläche, die mit dem Kanalbau 1906 entstand. Ausdrücklich muss beachtet werden, dass sich das Planungsareal im Urstromtal, mit besonderem Fließbezug zum Neuköllner Schiffahrtskanal befindet. Die Grundwassersituation muss daher genau untersucht werden in Bezug auf Beeinträchtigungen von solchen bodennahen Wasserströmen durch Baumaßnahmen, speziell der geplanten Tiefgarage, und auf dauerhafte Auswirkungen auf die hydrologische Situation und die umgebenden Flächen.</p> <p>29. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Hinweise nicht ausreichend sind.</p> | <p>mit folgenden Worten fortgeführt: „Durch die Grünfestsetzungen werden Lebensraume geschaffen, wie sie für den Innenstadtbereich auch im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro) gefordert werden. Die Festsetzungen ermöglichen eine differenzierte Grüngestaltung mit Verwendung stadtypischer Pflanzen und langfristige Bestandssicherung urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt, z. B. durch Schaffung von Lebensräumen für die Insektenfauna auf extensiv und intensiv begrünten Dächern.“</p> <p>Kenntnisnahme. Die Angaben zum Grundwasserstand in der Begründung basieren auf den zugänglichen Daten der Senatsverwaltung (Umweltatlas) und wurden im Rahmen von Messungen auf dem eigenen Grundstück weitestgehend bestätigt. Ermittelte Grundwasserstände und ermittelte Torflinsen auf Nachbargrundstücken, die zudem im Wesentlichen den angegebenen Werten entsprechen, werden zur Kenntnis genommen, stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Im Rahmen nachgeordneter Verfahren sind entsprechende Bodenhaltungsmaßnahmen zu beantragen und Vorkehrungen zum Schutz von Nachbargrundstücken zu treffen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden untersucht und bewertet worden. Die Untersuchung sowie die Ergebnisse und Handlungsanweisungen zur Einhaltung des besonderen Artenschutzes werden in der Begründung nachvollziehbar dargestellt. Die vorgezogenen und geplanten Maßnahmen zum Artenschutz werden von anderer Stelle eines anerkannten Naturschutzverbands (siehe Stellungnahme 3) ausdrücklich begrüßt. Es ist nicht erkennbar, an welcher Stelle die Stellungnehmenden einen Mangel an den Ausführungen festmachen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|--|--|
| | | | <p>30. Auch die Verwendung energieintensiver Baumaterialien und die Errichtung einer Tiefgarage sind unzeitgemäß und abzulehnen.</p> <p>Zusammenfassung: Die NaturFreunde Berlin sehen bei den vorgelegten Planungsunterlagen grundlegende Veränderungsnotwendigkeiten, um einer klimagerechten Bebauung der Planflächen zu entsprechen. Grundsätzlich erwarten die NaturFreunde, dass nach Prüfung der Eingaben im Rahmen der Bürger*innen- und Verbandsbeteiligungen, ein weiterer intensiver Austausch mit den interessierten Gruppen, Anwohnenden und Verbänden und Initiativen gesucht wird. Die Planung ist insgesamt eine sehr ‚konservative‘ und eindimensionale Stadtplanung, die auf die begrenzten Ressourcen Fläche, Licht und grüner Infrastruktur nur im Rahmen des notwendigen eingeht. Insgesamt fehlt ein innovatives, tragfähiges Konzept für die Schaffung von sozialer und grüner Infrastruktur.</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verwendung energieintensiver Baumaterialien wird im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Privat genutzte Pkw sind noch verbreitet. Diese benötigen einen Abstellplatz, der im vorliegenden Bebauungsplan auch in einer Tiefgarage sein kann. Bei der Dimensionierung der Tiefgarage wird hierbei bereits von einem prognostizierten reduzierten Bedarf von ca. 0,26 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. Ein genereller Ausschluss von Tiefgaragen ist hingegen nicht beabsichtigt und wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als nicht verhältnismäßig eingeschätzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung ermöglicht unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Dabei wurden die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaße den geplanten Festsetzungen gegenübergestellt und im Rahmen der rechtlichen Grundlagen Festsetzungen zum Ausgleich der erfolgten Eingriffe festgesetzt. Diese beinhalten Maßnahmen, die das Nutzungsmaß begrenzen und Festsetzungen, die eine Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen vorsieht. Ergänzend dazu wurden Untersuchungen zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung angefertigt, die belegen, dass ein vollständiger Verbleib des Niederschlags auf dem Grundstück gewährleistet werden kann. Auch die sozialen Belange finden mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Verbindung mit dem geschlossenen städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung, so dass für einen Mindestanteil an mietpreisgebundenen Wohnungen sowie für die Bereitstellung von Kindertagesplätzen Sorge getragen wurde. In der Gesamtbetrachtung wird somit ein umfangreiches Konzept für einen sozialen und grünen Städtebau vorlegt.</p> |
| 6. | Bürger/in 6 | 21.12.2021 | Ich erfuhr von den Plänen eines sehr hohen und langen Riegels teurer Eigentumswohnungen direkt angrenzend an unsere Arbeitsstätten. Hier war bis vor kurzem wohl noch 'Beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe', und die Kreativstudios wurden 2014 extra für diesen Ort konzipiert. | <p>Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a befindlichen Büroräume werden langfristig gesichert. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 2 werden in den</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Hoffentlich werden die Erweiterungspläne umgesetzt, weil solche Studios und Ateliers immer seltener werden, obwohl Kreativität Berlin's internationales Image doch stark ausmacht.</p> <p>Jetzt hat um die Ecke auch das Betahaus Coworking zugemacht. Arbeitsräume für Selbständige, Kreative und Jungunternehmen dürfen in Neukölln nicht weiter verdrängt, und in den Schatten gestellt werden für teure, übermäßig repräsentative Eigentumswohnungen.</p> <p>Immobilieninvestoren sollten hier rein einfachen Standard bauen dürfen für den Wohnbedarf, und keine hohen loftartigen Decken mit Prestigewert, was sich kein Berliner mehr leisten kann. Besonders nicht in diesem Kiez. Wenn die vielen wohlhabenden Neueigentümer von ihren Terrassen auf unsere im Vergleich hüttenartig wirkenden Pavillons herabblicken würden auf fast ganzer Breiteseite, würden wir Zukunft beim Arbeiten auf einer Art Präsentierteller sein und als zweitklassig degradiert scheinen. Daher bitten wir sie, dieses Neubauvorhaben muss unbedingt städtebaulich besser eingefügt werden und viel niedriger abgestuft in seiner Bauhöhe hin zu den Gewerben bei uns am Kiehlufer. Deren Bauweise von 1 -3 Geschossen war bisher ja völlig legitim und passend, so waren wohl auch nur maximal 4 Geschosse erlaubt.</p> | <p>denkmalgeschützten Gebäudeteilen sowie in der zweigeschossigen Hofbebauung ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen. Durch die vorliegende Planung werden zudem die Entwicklungsabsichten auf dem Nachbargrundstück mit den Kreativstudios nicht beeinträchtigt.</p> <p>Richtig zu stellen ist, dass der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan „Beschränktes Arbeitsgebiet“ ausweist. Dort sind nicht nur „ruhiges Gewerbe“, sondern Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese auf Grund Ihres Störungsgrades nicht nur in einem Reinen Arbeitsgebiet zugelassen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Büro- und Kreativbereich geschaffen. Auch die bestehenden baulichen Strukturen, welche zum überwiegenden Teil unter Denkmalschutz stehen, werden durch Baukörperfestsetzungen langfristig gesichert.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Festsetzungen zum baulichen Standard werden im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht getroffen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die geplante durchschnittliche Raum- und Deckenhöhe bei Umsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen Oberkante unterhalb von 3 m liegen wird. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen der umgebenden städtebauliche Struktur mit gründerzeitlichen Blockrandbebauungen. Eine dauerhafte Nichteinsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist dagegen bei einer innerstädtischen Bebauung und Grundstücksnutzung nicht sicherbar.</p> <p>Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bestehenden Planungsrechts bei Anwendung eines beschränkten Arbeitsgebietes auch ein verringertes Maß an Abstandsflächen von 0,25 H gelten würde. Eine 4-geschossige Bebauung mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m und 12 m Gebäudehöhe dürfte dann bis auf das Mindestmaß von 3 m an die benachbarte Grundstücksgrenze heranrücken.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Ich habe auch für das Stadtklima große Bedenken, dass die massive Neubau-Fassade wichtige Luftaustauschströme blockiert und die Hitze auf unsere Projekträume und zukünftige Erweiterungsbauten ableitet.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Maßgebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung konnten nicht festgestellt werden. Eine Bebauung der Grundstückflächen war bereits vorher zulässig, so dass für die Stellungnehmenden kein Anspruch auf die dauerhafte Freihaltung der Grundstücksflächen besteht. Zudem werden auch alle notwendigen und gemäß Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandflächen berücksichtigt, so dass die Belange der Nachbargrundstücke in angemessenem Maße Berücksichtigung finden.</p> |
| 7. | Bürger/in 7 | 21.12.2021 | <p>Als ich das große Bauschild an der Ecke Harzer Str. / Brockenstr. sah, fragte ich in der Nachbarschaft herum, ob es keine Bürger*innenbeteiligung gibt. Mit Erschrecken musste ich über diverse Ecken hören, dass es nur aufgrund von engagierten Bürger*innen ein sehr dürftig publiziertes Verfahren gibt, das – für die Entwickler*innen ganz bequem – so kurz vor Weihnachten stattfindet und von dem nur etwas mitkriegt, wer sich aktiv kümmert.</p> <p>Dieses Bauvorhaben kann und darf so nicht genehmigt werden: Die Traufhöhe übersteigt den Gebäudebestand in der Gegend und verschattet das Kleingartengebiet sowie die Hans-Fallada Schule. Wahrscheinlich wird unter der schattigen Schule keins der dort zukünftig lebenden Kinder leiden, denn es ist ja eine Brennpunktschule.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde in der Tagespresse über die Durchführung des Verfahrensschritts informiert. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar und es konnten Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtplanungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Umgebung befinden sich mehrere Gebäude gründerzeitlicher Baustruktur, die eine Traufhöhe von ca. 22 m aufweisen, deren maximale Oberkante jedoch aufgrund des Dachaufbaus ebenfalls über 22 m liegen. Mit dem Bebauungsplan werden für die Neubauten maximale Baukörperhöhen zwischen 19,5 m und 23,5 m festgesetzt, so dass die künftigen Gebäudehöhen denen der historischen Gebäude z.B. am Knotenpunkt Harzer Straße/Elsenstraße in etwa entsprechen werden. Die gemäß der Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandflächen werden durch die vorliegende Planung nachgewiesen bzw. mit einem größeren Abstand überer-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Eine Planung, die sich mit 170 Eigentumswohnungen und dem gesetzlich vorgeschriebenen Minimum von 50 'preisgebundenen' Wohnungen de facto an den gehobenen Markt richtet, ist in der gegenwärtigen Situation völlig fehl am Platz, schließlich hat die Mehrheit der wahlberechtigten Menschen in Berlin für den Volksentscheid zur Enteignung von Deutsche Wohnen & Co. gestimmt (und die Bauträgerin BUWOG ist eine Tochter der Vonovia, die kürzlich die Deutsche Wohnen geschluckt hat). An wessen Preise sind denn die Preise der 'preisgebundenen' Wohnungen gebunden? Bauen in Neukölln und Berlin ist richtig und sinnvoll, aber nicht für diesen Markt, nicht in der (natur-)versiegelnden und sich sozial abschottenden Art und Weise, wie sie hier neben den Geyer-Werken geplant ist. Wir brauchen tatsächlich bezahlbare Mietwohnungen (die nicht mehr kosten als 30% des tatsächlichen Durchschnittseinkommens im Kiez), Ateliers, Büroräume und Platz für Kreative und Selbständige statt Eigentumswohnungen, die sich niemand im Kiez leisten kann. Was ist da los im Rathaus Neukölln? Haben wir wirklich einen grünen Bezirksstadtrat? Wird eine vorwiegend aus Beton bestehende und sich der Immobilienspekulation anbietende Entwicklung dieser Größenordnung wirklich genehmigt?</p> <p>Eine Tiefgarage, die schlimmstenfalls sogar den Eisensteg statisch gefährdet, obwohl Berlin den Klimanotstand ausgerufen hat und PKW-Stellplätze gar nicht mehr vorgesehen sind?</p> | <p>füllt. Hinsichtlich der befürchteten unzureichenden Belichtung und Besonnung aufgrund von Verschattungen ist anzumerken, dass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur dann zu befürchten sind, wenn die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten bzw. nicht ausreichend nachgewiesen werden können. Dies wurde durch Gerichtsurteile bereits bestätigt (u.a. OVG 2 A 28.17). Die ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert mit der textlichen Festsetzung Nr. 3, dass mindestens 30 % der zulässigen Geschossflächen in Wohngebäuden nach den Bestimmungen der Wohnungsbauförderbestimmungen 2019 (WBF) zu errichten sind. In dieser Bestimmung werden die Größen und Standards für die förderfähigen Wohnungen festgelegt. Der festgesetzte Anteil von 30 % entspricht dabei dem aktuell geltenden politischen und planerischen Konsens und den rechtlichen Möglichkeiten. Hinsichtlich der späteren Nutzung der verbleibenden Wohneinheiten als Miet- oder Eigentumswohnung kann im Bebauungsplan keine verbindliche Festsetzung getroffen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Gefährdung des ca. 220 m entfernten Eisenstegs durch den geplanten Bau der Tiefgarage kann nicht nachvollzogen werden. Die Baumaßnahmen und etwaige Bauvorbereitungen sind mit den zuständigen Bau- und Zulassungsbehörden abzustimmen. Sollten in diesem Zusammenhang Gefährdungen vermutet werden, sind durch die Vorhabenträgerin entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Der Riegel ist zu beiden Straßen komplett abgeschottet, da können auch keine 400 Stellplätze für Fahrräder mehr punkten, die sich sowieso ausschließlich an die Bewohner*innen richten. Die dürftige Visualisierung auf dem Bauschild suggeriert, dass der Hof zur Straße hin offen ist, doch stattdessen wird eine 'Lärmschutzmauer' zum Nahkauf hin empfohlen. Damit handelt es sich um eine gated community - in einem bis vor kurzem noch der Industrie vorbehaltenen Gebiet, das sich mit den historischen Geyer-Werken schmücken kann, während es die gegenwärtige hier ansässige Kreativität aus dem Kiez verdrängt. Es reicht schon lange nicht mehr, von einer bunten Durchmischung zu schreiben, wenn genau diese im Kiez durch das Vorhaben angegriffen wird, da aufgrund der weiter steigenden Bodenpreise und Mieten eben diese 'bunten' Menschen aus dem Kiez verdrängt werden. Vielmehr handelt es sich bei dieser gegenwärtigen Planung um ein Lehrbuchbeispiel der Gentrifizierung, ganz klassisch auf einem Industrie-Gebiet, das noch bis vor wenigen Jahren kein Wohnen vorsah.</p> <p>Wo bleibt hier der sozialverträgliche städtebauliche Vertrag? Ich fordere den Bezirk Neukölln auf, dieses Neubauvorhaben kritisch zu prüfen und städtebaulich in den tatsächlichen Kontext einzubetten und Antworten auf die oben aufgeführten Fragen zu liefern.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die weitgehend geschlossene Bebauung entlang der erschließenden Verkehrsflächen reagiert als „schallrobuster Städtebau“ auf die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgestellten Verkehrslärmemissionen der Harzer Straße und dem nördlichen Abschnitt der Brockenstraße und generiert lärmabgewandt liegende Aufenthaltsräume zum ruhigen Hofbereich. Die weiteren Äußerungen der Stellungnahme beziehen sich nicht auf Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den bezirklichen städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Quartier. Ergänzend zum Bebauungsplan wurde mit der Eigentümerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, welcher den Bau der mietpreisgebundenen Wohnungen als auch ergänzender sozialer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes sichert.</p> |
| 8. | Bürger/in 8 | 21.12.2021 | <p>Das Beteiligungsmodell ist eine Farce: 4 Wochen vor Weihnachten und kaum einer weiß Bescheid. Dabei wurde schon vor 2 Jahren mit der Bearbeitung des betroffenen Geländes begonnen und jetzt sollen wir Anwohner nur 4 Wochen Zeit haben uns online zu informieren und Stellung zu beziehen, ein Witz. Wäre ich nicht Mitglied im Quartiers-Rat-Harzer-Straße, ich hätte nix davon mitbekommen.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde in der Tagespresse auf die Durchführung des Verfahrensschritts hingewiesen. Eine gesonderte Veröffentlichungspflicht für unmittelbar Anliegende ist gemäß dem BauGB nicht vorgesehen. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtentwicklungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann. Im</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|-------------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Daher sollte zum einen ein anderes Beteiligungsformat gewählt werden und zum anderen eine geänderte Bauweise oder besser gesagt ein Bau, der sich mit seiner Freundlichkeit gegenüber den Klimazielen des Berliner Senats und den bestehenden sozialen Milieus einfügt, sowie im Einklang mit dem bestehenden Umfeld bzgl. Schrebergärten, Grundschule und Gewerbeeinheiten steht. Mir scheint es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan eher um einen gated community Baumaßnahme mit eigener Kita, eigener Tiefgarage und Eigentumswohnungen zu handeln. Wer soll da nachher wohnen? Wer ist die Zielgruppe einer solchen Maßnahme, die das Rathaus Neukölln, mit grünen Bezirksstadtrat, genehmigt? Das und mehr wüsste ich gerne. Und ich fordere hiermit den Bezirk auf, in Folge seiner Planungshoheit für das betroffene Areal eine zukunftsverträgliche Bebauung durchzusetzen.</p> | <p>Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Beteiligungsformat entspricht dem durch das BauGB vorgegebenen Verfahren. An der Planung wird festgehalten. Die Inhalte des Bebauungsplanes berücksichtigen bereits die sozialen und ökologischen Belange, in dem ausgleichende Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen sowie ein Mindestanteil an mietpreisgebundenen förderfähigen Wohnungen getroffen wurden.</p> |
| 9. | Bürger/in 9 | 21.12.2021 | <p>Wir erfuhren von den Plänen eines sehr hohen und langen Riegels teurer Eigentumswohnungen direkt angrenzend an unsere Arbeitsstätten. Hier war bis vor kurzem wohl noch 'Beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe', und die Kreativstudios wurden 2014 extra für diesen Ort konzipiert. Hoffentlich werden die Erweiterungspläne umgesetzt, weil solche Studios und Ateliers immer seltener werden, obwohl Kreativität Berlins internationales Image doch stark ausmacht.</p> <p>Jetzt hat um die Ecke auch das Betahaus Coworking zugemacht. Arbeitsräume für Selbständige, Kreative und Jungunternehmen dürfen in Neukölln nicht weiter verdrängt, und in den Schatten gestellt werden für teure, übermäßig repräsentative Eigentumswohnungen.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73a befindlichen Büroräume werden langfristig gesichert. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowie der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 2 werden in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen sowie in der zweigeschossigen Hofbebauung ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen. Durch die vorliegende Planung werden zudem die Entwicklungsabsichten auf dem Nachbargrundstück mit den Kreativstudios nicht beeinträchtigt. Richtig zu stellen ist, dass der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan „Beschränktes Arbeitsgebiet“ ausweist. Dort sind nicht nur „ruhiges Gewerbe“, sondern Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit diese auf Grund Ihres Störungsgrades nicht nur in einem reinen Arbeitsgebiet zugelassen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Büro- und Kreativbereich geschaffen. Auch die bestehenden baulichen Strukturen, welche zum überwiegenden Teil unter</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Immobilieninvestoren sollten hier rein einfachen Standard bauen dürfen für den Wohnbedarf, und keine hohen loftartigen Decken mit Prestigewert, was sich kein Berliner mehr leisten kann. Besonders nicht in diesem Kiez. Wenn die vielen wohlhabenden Neueigentümer von ihren Terrassen auf unsere im Vergleich hüttenartig wirkenden Pavillons herabblicken, würden auf fast ganzer Breiteseite, würden wir Zukunft beim Arbeiten auf einer Art Präsentierteller sein und als zweitklassig degradiert scheinen. Daher bitten wir sie, dieses Neubauvorhaben muss unbedingt städtebaulich besser eingefügt werden und viel niedriger abgestuft in seiner Bauhöhe hin zu den Gewerben bei uns am Kiehlufer. Deren Bauweise von 1 -3 Geschossen war bisher ja völlig legitim und passend, so waren wohl auch nur maximal 4 Geschosse erlaubt.</p> <p>Wir haben auch für das Stadtklima große Bedenken, dass die massive Neubau-Fassade wichtige Luftaustauschströme blockiert und die Hitze auf unsere Projekträume und zukünftige Erweiterungsbauten ableitet. Wir finden, die Berlin Studios sollten unterstützt werden vom Bezirksamt, weil sie einen wichtigen Beitrag in der Umgebung leisten.</p> | <p>Denkmalschutz stehen, werden durch Baukörperfestsetzungen langfristig gesichert.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Festsetzungen zum baulichen Standard werden im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht getroffen. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass die geplante durchschnittliche Raum- und Deckenhöhe bei Umsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit in Verbindung mit der zulässigen Oberkante unterhalb von 3 m liegen wird. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen der umgebenden städtebauliche Struktur mit gründerzeitlichen Blockrandbebauungen. Eine dauerhafte Nichteinsehbarkeit der Nachbargrundstücke ist dagegen bei einer innerstädtischen Bebauung und Grundstücksnutzung nicht sicherbar.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Rahmen des Umweltberichts untersucht. Maßgebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung konnten nicht festgestellt werden. Eine Bebauung der Grundstückflächen war bereits vorher zulässig, so dass für die Stellungnehmenden kein Anspruch auf die dauerhafte Freihaltung der Grundstückflächen besteht. Zudem werden auch alle notwendigen und gemäß Berliner Bauordnung einzuhaltenden Abstandflächen berücksichtigt, so dass die Belange der Nachbargrundstücke in angemessenem Maße Berücksichtigung finden.</p> |
| 10. | Bürger/in 10 | 21.12.2021 | <p>Die sogenannte Bürgerbeteiligung bei diesem Projekt wurde so weit weg von den Bürgern und zur Unzeit gestellt, dass man sich in ironischer Distanz an die ersten Seiten des "Anhalter durch die Galaxis" erinnert fühlt, wo die Zerstörung der Erde im Sinne der Errichtung einer Weltraum Autobahn auf einem weit entfernten Planeten für Diskussion und Einsprüche angekündigt wird.</p> <p>Dieser Kiez lebt von wenigen Freiräumen und könnte bei Weitem noch mehr vertragen. Inwieweit dieses Bauvorhaben zur Kiezkultur beiträgt - mit</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde in der Tagespresse über die Durchführung des Verfahrensschritts informiert. Pandemiebedingt sind alle Unterlagen auch über das Internet einsehbar und es können Fragen oder Stel-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Verlaub im negativen Sinne - wäre in der Tat diskutabel, aber selbst ich und einige andere akademisch geprägte Personen aus meinem Umfeld haben nur spät und über Umwege von dieser "Bürgerbeteiligung" erfahren.</p> <p>Dieser vielfältige Kiez mit der Mischung der Kulturen und Bildungshintergründe stellt aber andere Anforderungen an baupolitische Kommunikation und Debattenkultur, die hier dringend notwendig ist, denn das Bauvorhaben in seiner jetzigen Fassung trägt wenig bis nichts zur Kiezkultur bei und beschattet im wahrsten Sinne des Wortes seine Umgebung.</p> <p>Was wir brauchen sind nicht weitere Unmengen an Eigentumswohnungen, die sich von den bisherigen Anwohnern kaum jemand leisten kann, sondern mehr Kultur, mehr (Klein-)Gewerbe-Flächen, mehr Austausch-Fläche. Ich wünsche an dieser Stelle eine neue öffentliche Diskussion dieses Bebauungsplans unter strukturierter und offen "ins Volk" kommunizierter Beteiligung der tatsächlichen Anwohner.</p> | <p>lungennahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtplanungsamtes aus Infektionsschutzgründen auch verzichtet werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Aussagen zu den Planinhalten getroffen.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Inhalte des Bebauungsplanes sehen hauptsächlich die Sicherung von Wohnungen, mind. 30% müssen für eine Mietpreisbindung förderfähig errichtet werden. Darüber hinaus werden Gewerbeflächen gesichert, die für Kultur-, Büro- und Kleingewerbe genutzt werden können. Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden der Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt. Dieses Angebot wurde zahlreich von der Öffentlichkeit genutzt.</p> |
| 11. | Bürger/in 11 | 21.12.2021 | <p>Ich bin nur durch Zufall auf das Beteiligungsverfahren aufmerksam geworden, gleichwohl ich versucht habe mich auf dem Laufenden zu halten. Es wäre toll, wenn es eine Möglichkeit gäbe, sich in einen E-Mailverteiler einzutragen, um automatisch über den Beginn des Beteiligungsverfahrens informiert zu werden!</p> <p>Soweit ich als ehemalige Gesamtelternsprecherin der Hans-Fallada-Schule (HFS) weiß, ist die Schule bisher nicht durchgängig informiert und mit ihren Belangen einbezogen worden; die Stadträtin Frau Korte konnte bei einer Nachfrage im Bezirkselfernausschuss keine Auskunft darüber ge-</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse informiert. Ein E-Mail-Verteilersystem ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens; im Zusammenhang mit einer angestrebten generellen Optimierung von Beteiligungsverfahren wird diese Möglichkeit bei zukünftigen Verfahren geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Schulträger (die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes am Verfahren beteiligt worden, so dass die Belange der Hans-Fallada-Schule (HFS) angemessen</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>ben, inwieweit im Blick behalten wird, wie sich der Neubau auf die Schulplätze/Kapazitäten der HFS auswirken wird. Mein Kenntnisstand ist, dass die Kapazitäten bereits jetzt knapp sind.</p> <p>Inwieweit wird das Modell zum zukünftigen Kiez, das Schüler*innen der HFS erarbeitet haben und ihre Bitten an die Politik im weiteren Prozess mitgedacht und umgesetzt werden? Fand oder findet darüber hinaus eine Partizipation der Kinder im Kiez statt?</p> <p>Inwieweit wird mit dem Neubau darauf geachtet, dass es dennoch ausreichend Ärzte und Kinderärzte für die Anwohner*innen geben wird? Schon jetzt ist es sehr schwer Kinderärzt*innen zu finden.</p> <p>Inwieweit gibt es Konzepte für die Gestaltung der Nachbarschaft im Kiez, vor allem mit Blick auf die verschiedenen sozialen Klassen? Sind gemeinsame Begegnungsorte geplant? Inwieweit wird die Schule hier mitgedacht?</p> | <p>berücksichtigt wurden. Im Zuge der Beteiligungen wurde durch die zuständigen Behörden des Bezirks und der Senatsverwaltung mitgeteilt, dass der hieraus rechnerisch resultierende Folgebedarf von etwa 25 Grundschulplätzen innerhalb der bestehenden Region Köllnische Heide (5) gedeckt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erarbeitung des Kiez-Modells an der HFS fand in Rahmen einer informellen Veranstaltung statt, die keinen Eingang in die bezirkliche Planung gefunden hat. Die vorliegenden Planungsinhalte des Bebauungsplanes 8-73a werden bereits seit dem Jahr 2015 entwickelt. Zudem wurde im Jahr 2017 der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt, in deren Vorfeld am 17. Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung vor Ort mit der Vorstellung des Projekts erfolgte. Im Rahmen dieses Termins aber auch im Rahmen der stattgefundenen Offenlagen können selbstverständlich auch Kinder und Jugendliche - wie jede*r Andere - Fragen stellen, sich die Planung erläutern lassen und Anregungen zur Planung abgeben, die gewissenhaft beantwortet und in die Abwägung eingestellt werden. Die Beteiligungsmöglichkeiten sind grundsätzlich für Jede*n offen und schließen keinerlei Bevölkerungsgruppen aus. Leider ist es dem Stadtentwicklungsamt aber darüber hinaus nicht möglich, gesonderte Beteiligungsformate für bestimmte Bevölkerungsgruppen anzubieten.</p> <p>Kenntnisnahme. Praxen und gesundheitliche Einrichtungen sind grundsätzlich in der vorgesehenen Nutzungsart des Urbanen Gebiets zulässig. Da Praxen jedoch über ein eigenes Zulassungs- und Vergabeverfahren zugeteilt werden, ist eine direkte Regelung zu Praxisräumen einschließlich der Fachrichtungen nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können sich eigenverantwortlich an der Gestaltung des Kiezes beteiligen. Entsprechende Begegnungsd</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Wie wird einer Verdrängung der bisherigen Mieter*innen im Kiez vorgebeugt? Ist davon auszugehen, dass es mit dem Neubau (und den weiteren geplanten hochpreisigen Neubauten im Kiez) zu Mietsteigerungen kommt und wenn ja, wie wird damit umgegangen?</p> <p>Inwieweit wird über bereits bestehende Mindestanforderungen hinaus bei dem Neubau ökologisch und ressourcenschonend gebaut?</p> <p>Ich freue mich, dass es die Möglichkeit gibt, dass ich als Bürgerin meine Fragen und Bedenken einbringen kann. Gleichzeitig ist es ein Thema, bei dem unterschiedlichste Interessen berücksichtigt werden müssen, so dass schriftliche Verfahren an ihre Grenzen kommen. Wird es zum Grundstück Harzer Straße 39 noch Dialogverfahren geben?</p> | <p>sorte sind im Rahmen der zulässigen Nutzungen auch innerhalb der geplanten sowie bestehenden Gebäude des Geltungsbereichs möglich. Verbindliche oder vertragliche Regelungen hierzu sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen und mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Schaffung neuen Wohnraums wird auch ein Beitrag zum Erhalt bestehender Strukturen geleistet, da die Mittel in den Aufbau neuer Strukturen und nicht für die Aufwertung bestehender Strukturen fließen, die zu einer unmittelbaren Verdrängung im angrenzenden Milieuschutzgebiet führen. Die Kontrolle der Mietpreisentwicklung erfolgt über die bestehenden Instrumente des Mietspiegels und der Mietpreisbremse. Darüber hinaus gehende Kontrollinstrumente unterliegen politischen Entscheidungsprozessen und können nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Über die bestehenden ökologischen Anforderungen hinaus, können mangels Rechtsgrundlagen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einbeziehung der Öffentlichkeit richtet sich grundsätzlich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Darüber hinaus fand im Juni 2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der mit den Planungsbeteiligten in Dialog getreten sowie zusätzlich Fragen und Anregungen an der Planung abgegeben werden konnten. Weitere Partizipationsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen, da das Beteiligungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung abgeschlossen wurde.</p> |
| 12. | Bürger/in 12 | 22.12.2021 | <p>'DW & Co Enteignen' - Volksentscheid: Gratulation zum, Jackpot! 80% in unserem Kiez sagen: dieses Baugrundstück soll uns gehören :-)) und eure hässliche teure Bonzen-Bude wollen wir hier nicht!</p> <p>Visualisierung: siehe Anhang 1 der Abwägungstabelle</p> | <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Aussagen zu den getroffenen Bebauungsplaninhalten vorgebracht. Eine Enteignung kann zudem nicht über den Bebauungsplan erfolgen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|---|--|--|
| | | <p><i>(Hinweis: Der angegebene Anhang war Bestandteil der Beschlussfassung über das Ergebnis der Abwägung und ist nachfolgend nicht wiedergegeben.)</i></p> | <p>220 Wohnungen von der BUWOG = Vonovia - für wen?! Kapital-Investment in unserem prekären Kiez: 30% Sozialwohnungsanteil würde steuerlich gefördert, das heißt von UNS allen. Aber Moment, viele sind hier doch sowieso von Verdrängung bedroht?! Das reicht schon jetzt nicht! Und der Großteil wären dann Eigentumswohnungen, 7.400 bis 12.000 € kann das heute schon kosten - pro Quadratmeter, uuii. Besonders cool sind die Lofts, mit denen man über unseren Köpfen die Aussicht genießen kann! Noch besser ist aber der Plan B: Dass wir hier unsere Aussicht genießen können! Auch in Zukunft. 2-Klassen-Gesellschaft verhindern! Unser neues 'Quartiersmanagement 'Harzer Kiez' im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Soziale Stadt' will "sozialen Zusammenhalt stärken" -cool! Wir sind dabei, hier geht's lang, alle zusammen: Sozial - Familienfreundlich - Ökologisch - Schön --> Neue Wohnbebauung in unserem Kiez nur sozial nachhaltig in ökonomischster Bauweise. Prestige-Buden und 'Luxus'-Ausführungen kann sich hier eh keiner leisten!</p> <p>Hallo Klimanotstand Neukölln - Volle Kanne Klimaschutz JETZT in allen Baumaßnahmen Der Andreas Friedrich vom Deutschen Wetterdienst dreht ganz schön auf: "Ein typischer Sommer 2050 in Deutschland ist von Dürreperioden mit über 40 Grad Celsius geprägt, unterbrochen von sintflutartigen Regenfällen" (Focus OL 18.7.21) -Was?! Moment... dann doch lieber Umplanen vor Umfallen - Gesundheit geht vor! Das Grundstück liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit "in einem sozial und klimatisch mehrfach-belasteten Gebiet", und "ist mit Freiflächen stark unterversorgt". Ui. Ganz schöner Notstand! Wird da was gemacht? Nein? Doch, vielleicht?!</p> <p>...der Bedarf an Freiflächen mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsanlagen ist halt leider nicht verhandelbar. Der ist einfach da. Und für mehr Leute brauchen wir dann noch mehr Wiesen und Grünerlebensflächen, juhu! (Oder lieber: Stress, psychische Erkrankungen und Burnout, Herz-</p> | <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert in Wohngebäuden einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreisgebundene Wohnungen und erfüllt damit die Anforderungen für den Wohnungsneubau in Berlin. Aussagen zu Kaufpreisen weiterer Wohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Hinweise finden bereits Berücksichtigung. Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß, dass gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht eine geringere Versiegelung zugelassen wird. Zudem werden mit Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen Maßnahmen zum geeigneten Umgang mit dem Klimawandel getroffen. Aufkommendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und trägt bei der Verdunstung u.a. auf den Dachflächen zur Abkühlung der Umgebung bei.</p> <p>Kenntnisnahme. Die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formulierten Anforderungen (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Kreislauf-, oder wahlweise Muskel-Skelett-Erkrankungen, Übergewicht, Krankmeldung ...Hilfe...)</p> <p>...und dann noch, volles Programm: wir haben MOBILITATSWENDE! Ja! - merkt ihr schon was?! Wann die Wende bei euch ankommt? Sonst kommt sie noch als Welle. Als Flut-Welle hmmm... nee lass mal, Andreas vom Deutschen Wetterdienst. Also ernsthaft: wie sieht die denn dann aus?!? Sonntags Spielstraßen? Parkbuchten als Sitzlandschaften?!? Kräuterschnecken?! Pop-Up-Gehweg-Cafés?! Wildwiesen-Kübel?! 'Essbare Stadt'? Kinderbauernhof?! A100 als Rollschuhbahn? Gemeinschaftsgärtnern?! Auf jeden Fall sollt ihr dann mindestens 30 % zu Fuß laufen. (Und zu 82% nicht mehr mit stinke-Autos rumfahren.) Oder Öffis halt. Oder Rad. Oder Skaten, etc. etc. Dafür soll dann viel mehr los sein in unserer Nähe, von allem was das Herz so begehrt. Weil halt so viele stinke'-Autos jetzt Platz für gemacht haben. Für Euch! (ihr könnt ja Sharen: Elektro-Mobile. Flug-Taxis!)</p> <p>Also: Stadtraum umwandeln, und fürs lokale Leben fit machen: hier sofort, und im Einstieg verlockend preisgünstig mit Pinsel, Farbe und Blumenkübeln aktiviert! dann sukzessive ausgebaut: erlebnisvolle Parklet-Buchten mit Sitzgruppen und Gräser-Landschaften, Straßenmöbel, vorgelagerte Snackmobile, Lesecken, Kindertreffs, Bastelgruppen, Open-Air Yoga man kommt ins Träumen...</p> | <p>Grünanlagen (Ausgabe 2017)) werden durch die aufgeführten und nahegelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt. So werden die nachzuweisenden sieglungsnahen Grünflächen (7 m²/EW, mind. 10 ha Größe und einer Entfernung zwischen 1.000 bis 1.500m) mit dem ca. 1,3 km entfernten Treptower Park (ca. 80 ha), wie in der Begründung aufgeführt, nachgewiesen. Der Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen (6 m²/EW, mind. 0,5 ha Größe und bis zu 500 m Entfernung) erfolgt über die aufgeführten Grünflächen des Wildenbruchplatzes sowie des Truseparks. Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeiten, bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dazu bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Neben den öffentlich zugänglichen Flächen tragen aber auch die privaten Freiflächen, die in Teilen auch auf der zu begründenden Tiefgaragendecke anzulegen sind, zur Versorgung mit Freiflächen für die künftigen Bewohner bei.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zählt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 20 nicht zum Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Basierend auf dem Modal Split (2018) Berlin (Quelle: https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/zahlen-und-fakten/mobilitaet-in-staedten-srv-2018/) werden immer noch 26% der Wege über den motorisierten Individualverkehr und 74% über den Umweltverbund aus ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr abgewickelt. Grundsätzlich weist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seiner innerstädtischen Lage gute Voraussetzungen auf, um auf ein eigenes Auto verzichten zu können. Dafür ist ein guter Anschluss an den ÖPNV gegeben und es sind im Rahmen des Bauantrages die nach der AV Stellplätze erforderlichen Fahrradstellplätze nachzuweisen. Zwar bietet der Bebauungsplan auch Flächen für Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage an, mit einer vorgesehenen Anzahl von lediglich 58 Stellplätzen bezogen auf ca. 220 WE entspricht dies aber nur einem geringen Anteil von 0,26 Stellplätze pro Wohneinheit, so dass der Fokus der Planung überwiegend auf dem Umweltverbund und damit öffentlichen Personennahverkehr sowie emissionsfreien Fortbewegungsarten (Fuß- und Radverkehr) liegt.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|---|---|---|
| | | | <p>Lokale Versorgung VERBESSERN für eure "Stadt der kurzen Wege": Mit neuen lebendigen Erdgeschoss, "aktiv -freundlich - gemischt"! Für erlebnisreiche Bezüge zwischen Straßenraum und Häusern, und spannenden Begegnungen mit eurem Nachbarn*innen und Nachbarn! (Die kennt man sowieso nicht genug.) Direkt vor eurer Haustür: Platz für Kultur, Kinder, Soziales, Federball, Hüpfburgen, Wochenmarkt, Lädchen, Speis und Trank, Gesundheitsversorgung, Kreatives. Also ihr seid dabei?! Dann ruft mal laut "Hallo, Wende: komm' mal schnell: hieeer" Für aktives lokales Leben</p> <p>Problem: "in Folge der Finanzkrise begann der Run auf Berliner Immobilien und der steile Anstieg der Boden- und Mietpreise. Allein zwischen 2004 und 2012 gingen der Stadt nach Aussage des Atelierbeauftragten des bbk Berlin 700 Ateliers verloren". . . --> Lösung: Das verspricht der Investor, also die Vonovia: „Wohnen & Arbeiten - durchmischte und kreative Nutzung“ ..."Raum für Junge und innovative Unternehmen". "ganzheitliche Entwicklung" WOW! -also zeigt mal Wo?! und wie! und vor allem: wieviel Kultur & Kreative in Neukölln schützen und fördern</p> <p>Und Yo, Vonovia: Bei eurem "Blick nach vorn" in unserem Kiez Seitenblick nicht vergessen: Hier wohnen und arbeiten auch jetzt schon Menschen, echt! Und die wollen gern auch hier weiter sein, normal. Ist also keine Mine für 'Betongold' hier, unser Lebensraum. Danke!</p> | <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur für kleine Läden, Praxen und Kulturräume ist im Rahmen der Zulässigkeit innerhalb eines Urbanen Gebiets möglich. Dafür sieht die Umsetzungsplanung bodengleiche Erdgeschoss-ebenen vor. Zusätzlich wird über den städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte für den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten und in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckten Bedarfs gesichert. Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets bei gleichzeitiger Sicherung gewerblicher Nutzungen in den Bestandsgebäuden die Voraussetzungen für eine angestrebte Quartiersdurchmischung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 13. | Bürger/in 13 | 22.12.2021 <i>(Hinweis: Die angegebenen Anhänge waren Be- standteil der Be- schlussfassung über das Ergebnis der Abwägung und sind</i> | <p>In unserem Kiez besteht Einigkeit: alle wollen Sozialverträglichkeit, und keine Komfort- bis Luxusbauten im Block! Nur so kann hier, einem der ärmsten Orte in Berlin, die Ausweitung einer 2-Klassen-Gesellschaft verhindert, und "sozialer Zusammenhalt gestärkt" werden. Dieses erklärte Ziel des Bezirksamtes mit Einrichtung des neuen 'Quartiersmanagements Harzer Kiez' im Rahmen des Bund-Länder-Programms 'Soziale Stadt/ Sozialer Zusammenhalt' können wir unterstreichen! Dafür ist notwendig, bestehende gesetzliche Mittel anzuwenden, die das Allgemeinwohl im betroffenen Umfeld bestmöglich sichern, als Regulativ gegenüber den marktwirtschaftlichen Investoreninteressen. Übergreifend sollte auf jeden Fall ein "klimagerechter Planungsansatz" deutlich werden, der Teil der</p> | <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets bei gleichzeitiger Sicherung gewerblicher Nutzungen in den Bestandsgebäuden sowie der anteiligen Sicherung mietpreisgebundener Wohnungen in den Neubauten die Voraussetzungen für eine angestrebte Quartiersdurchmischung. Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen zum Nutzungsmaß, dass gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht eine geringere Versiegelung zugelassen wird. Zudem werden mit Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen Maßnahmen zum geeigneten</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|---|--|--|
| | | <p><i>nachfolgend nicht wiedergegeben.)</i></p> | <p>Stadt-, Landschafts- und Freiraumplanung entsprechend dem neuen Berliner Koalitionsvertrag. Wir befinden uns im Klimanotstand, entsprechendes Handeln ist unabdingbar. Das folgt auch bereits aus der 'Lokalen Agenda 21', in der: „gefordert ist, dass sich eine Entwicklung nicht auf Kosten der kommenden Generationen vollziehen darf. Die Menschen sollen heute so wirtschaften, dass auch zukünftige Generationen ihre Bedürfnisse befriedigen können. Darüber hinaus sollen bei allen Entscheidungen ökologische, soziale und ökonomische Belange gleichberechtigt betrachtet werden.“ https://www.berlin.de/umwelt/themen/nachhaltigkeit/artikel.92501.php)</p> <p>Versprechen des Investors einzulösen - Kapitalinvestment im prekären Kiez</p> <p>2018 wurde unser vormaliges Gewerbegebiet im Block '8-73' (beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe) Vorhaben-bezogen zum 'Urbanen Gebiet' um deklariert, weil die BUWOG-Vonovia hier ca. 220 vorwiegend höherwertige Eigentumswohnungen errichten möchte. Zu ihrem Bauvorhaben auf dem Gelände der Harzer Str. 39 - 46 der ehemaligen Geyer-Filmkopierwerke und Cine Postproduction, bekundete sie zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 17.6.2017, sie wolle eine "durchmischte und kreative Nutzung „mit "Raum für junge und innovative Unternehmen (...) eine "ganzheitliche Entwicklung" für "Wohnen & Arbeiten“ „vielfältige Interessen " vereinen, "in enger Kooperation mit dem Bezirk Neukölln und Abstimmung mit den Nachbarn.“</p> <p>Mit uns Gewerbebetrieben am Kiehlufer wurde hierzu aber nichts abgestimmt, und bis heute wissen wir wenig über das Bauvorhaben. Wir sind sehr daran interessiert zu erfahren, wie diese löblichen, dem Bezirk und dem Umfeld gegebenen Versprechen nun umgesetzt werden sollen!</p> | <p>Umgang mit dem Klimawandel getroffen. Aufkommendes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und trägt bei der Verdunstung u.a. auf den Dachflächen zur Abkühlung der Umgebung bei.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>An dem bezirklichen Planungsziel eines durchmischten Quartiers für Wohnen und Gewerbenutzung wird weiterhin festgehalten. Richtig zu stellen ist, dass 2018 für den betreffenden Block durch den Senat eine Änderung des FNP beschlossen wurde (Senatsbeschluss vom 11.12.2018, Bekanntmachung im Amtsblatt am 4.1.2019). Dieser weist die Fläche statt als „Gewerbliche Baufläche“ nunmehr als „Gemischte Baufläche M2“ aus. Ferner wurde in 2018 u. a. eine Änderung der Planungsziele (für den ursprünglichen Bebauungsplan 8-73) auf Grund einer Änderung der Baunutzungsverordnung beschlossen. Planungsziel war nunmehr die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (zuvor vorgesehene Festsetzung: Mischgebiet).</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren 8-73a für die künftige Festsetzung des Urbanen Gebiets ist noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planunterlagen lagen sowohl in der frühzeitigen Beteiligung als auch in der nun stattgefundenen formellen Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Als Ergänzung fanden im Juni 2017 die öffentlich zugängliche Informationsveranstaltung auf dem Gelände der ehemaligen Geyer-Werke sowie im August 2019 im Rahmen eines Kieztreffens des FEIN-Pilotprojekts „Harzer Kiez“ eine erneute Information über den aktuellen Planungsstand statt.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Ein ähnliches Wohnbauprojekt, von einem Investor, der am Kiehlufer im Nachbarblock hier ein weiteres Grundstück zwecks Bebauung erworben hat, nennt in seinen Vermarktungs-Unterlagen Verkaufspreise "von 7.400 bis 12.000 € pro Quadratmeter". Entsprechend groß ist unsere Skepsis dem geplanten Bauvorhaben gegenüber, und unsere Erwartung an den Bezirk insbesondere einer entschiedenen Bauhöhenbeschränkung mit Signalwirkung. (vergl. "Luxuswohnungen für Berlin-Schöneberg - Bezirk hält großes Wohnungsbauprojekt für nicht genehmigungsfähig" Der Tagesspiegel 23.3.21)</p> <p>"Es hat sich aber gezeigt, dass Neubau durch profitorientierte Wohnungskonzerne naturgemäß nicht sozial ist und dass er nicht gegen Verdrängung hilft" "sagt Leonie Heine von der DW-Enteignen Volksentscheid initiative. "Außerdem sei die geplante staatliche Förderung von privatem Neubau mit bezahlbaren Mieten ein schlechtes Geschäft für die Berlinerinnen und Berliner Die Konzerne verdienen dann indirekt durch die Steuergelder, die dafür aufgewendet würden. Aus Sicht der Enteignungs-Initiative stelle sich außerdem die Frage, warum die Grünen diesem auf Neubau fokussierten Programm zugestimmt hätten. „Neubau hat bekanntlich eine schlechte Klimabilanz“, sagte Heine." (Bauen und Wohnen im Berliner Koalitionsvertrag. Immobilienlobby und Enteignungsinitiative mit Pot-Grün-Rot unzufrieden. Der Tagesspiegel 30.11.21)</p> <p>Der Großkonzern der Vonovia, um dessen Projekt es hier geht, hat ein schlechtes Image (vergl. u.a. "Vonovia im Kreuzfeuer der Kritik - Gewinnmaschine auf Kosten der Mieter", Der Aktionär 19.11.18). Entsprechend gering ist das Vertrauen ihm gegenüber auch in Neukölln: Der Volksentscheid vor wenigen Wochen ergab: 80% wollen hier eine Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne (s. Anlage). Darunter fällt auch das in Frage stehende Grundstück Harzer Str. 39 - 46. Das Bezirksamt Neukölln</p> | <p>Seitdem hat sich die Planung nicht nennenswert geändert. Für die Anwohnenden, Gewerbetreibenden und Planungsinteressenten bestanden somit hinreichende Informationsmöglichkeiten.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein Zusammenhang zwischen dem im Zeitungsartikel genannten Projekt im Bezirk Schöneberg (einschließlich der dort geplanten Verkaufs- und Vermarktungspreise) und dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Bezirk Neukölln kann nicht gezogen werden. Sowohl das Projekt in Schöneberg als auch etwaige Vermarktungs- und Verkaufspreise zählen nicht zum Planungsinhalt des Bebauungsplanes 8-73a.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 8-73a soll umfangreicher Wohnraum geschaffen werden, der zu mindestens 30 % der geschaffenen Geschossfläche förderfähig zu errichten ist. Die Aussagen der Initiative DW-Enteignen zu privaten Wohnungsbauvorhaben sind im Übrigen als subjektive Meinungsäußerung zu bewerten und betreffen nicht den Inhalt des Bebauungsplanes 8-73a.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>ist gefragt, diese eindeutige Willensbekundung entsprechend stark in allen seinen Abwägungen zu gewichten.</p> <p>Wir haben als alternative Nutzung für den Bezirk ein praktisches Jugend-Qualifikationszentrum 'Kiezzentrum für Natur, Fitness und Skills' in die Diskussion gebracht, welches Jugendlichen sinnvolle Wege aus sozialer Benachteiligung (speziell in der Pandemie), und in ein Leben mit zunehmend begehrten handwerklichen Qualifikationen weisen könnte. Erschwinglicher Wohnraum wird in Berlin am dringendsten benötigt.</p> <p>Dies schließt auch ein, dass die Dimensionen der Wohnungen möglichst ökonomisch erfolgen und zudem für ein einheitliches Straßenbild sorgen. Die Regulierung der Gebäudehöhen (BauNVO § 16 Abs. 4 Satz 2) ist daher ein zentrales Mittel des Bezirks, die soziale wie städtebauliche Vermittelbarkeit der geplanten Neubauten mit sehr vielen Eigentumswohnungen zu erreichen, und dabei die ressourcenschonendsten Prämissen anzulegen. "Moderne Wohnungen ab Baujahr 1960 haben eine durchschnittliche Höhe von 2,40 bis 2,50 Metern." (https://www.Wohnung.com/ratgeber/478/alt-und-neubau-deckenhoehe)</p> <p>Damit lassen sich folgende optimierte Gebäudehöhen aus den vorliegenden Plänen ableiten, die unter den genannten Gesichtspunkten ohne Einbußen geschehen können, mit 250 cm Raumhöhe + 25 cm Geschossdecke:</p> <p>OK 54,4 m zur Harzer Str. / Brockenstr. MU2 (-UK 35,5): 7 Geschosse à 2,75 m = 19,25 m</p> <p>OK 51,7 Abstufung zum GeVer-Werke-Baudenkmal MU2 (-UK 35,5) 6 Geschosse à 2,75 m = 16,50 m</p> <p>OK 49,0 zum Kiehlufer 91 - 95 MU2 (-UK 35,5) 5 Geschosse à 2,75 m = 13,75 m</p> <p>OK 51,7 Bau im Innenhof MU1 (-UK 35,5) 6 Geschosse à 2,75 m = 16,50 m</p> <p>Das derartige Abfangen von reinen Prestige-Attributen in den Neubauten würde eine Entkoppelung zwischen bessergestellten Zuzüglern gegen die</p> | <p>Kenntnisnahme. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb eines Urbanen Gebiets grundsätzlich möglich. Zudem sind in Wohngebäuden mindestens 30% der Geschossfläche für förderfähiges mietpreisgebundenes Wohnen vorzusehen. Eine verpflichtende Vermietung der Räume z.B. für ein Jugend-Qualifikationszentrum ist aufgrund der privaten Eigentümerschaft jedoch nicht möglich, da dies einen zu großen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Höhe der einzelnen Decken zählt nicht zu den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan wird die maximale Höhe des Gebäudes in Verbindung mit der maximalen Geschossigkeit verbindlich festgesetzt. Bei der maximalen Baukörperhöhe wurden zudem Brüstungen einbezogen, die oberhalb der obersten Geschossdecke ebenfalls zu berücksichtigen sind. Zudem werden in den vorliegenden Umsetzungsplänen Deckenhöhen von 2,75 m angenommen, die nur geringfügig über den gemachten Beispielrechnungen und unterhalb der Raumhöhen benachbarter gründerzeitlicher Blockrandbebauungen liegen und damit noch keine Luxusbauten vermuten lassen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>gegenwärtige Bewohnerschaft zumindest abmildern helfen. Im direkten Umfeld gibt es seit Jahren bereits massive Verdrängungsprozesse durch Mieterhöhungen, Kündigungen, Hausverkäufe und Umwandlungen in Eigentumswohnungen, z.B. Elsenstr. 52 und Umfeld, Kiehlufer 61 - 65. Hüttenroder Weg 10 - 16, und aktuell am Kiehlufer 57.</p> <p>Zusätzlich ist das Baudenkmal 'Geyer Werke' mit seinem prägenden Schriftzug und Giebeldach auf der Visualisierung (Berliner Abendblatt vom 7.12.21) komplett vom Neubau verdeckt -auch dieses Problem bedürfte Minderung durch die Verringerung der Gebäudehöhe.</p> <p>Referenzen: Vergl.: Für das „QM-Gebiet Harzer Straße“ Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt/ Sozialer Zusammenhalt. `Die Ziele des Programms werden erreicht, indem lokale Probleme gebietsbezogen, partnerschaftlich und fachübergreifend gelöst werden. Wichtig dabei ist, dass sich verschiedene Bevölkerungsgruppen im Quartier aktiv beteiligen können.“ (https://mein.berlin.de/vorhaben/2021-00233/) `Im Rahmen des Bundesländer-Programms Sozialer Zusammenhalt ist es das Ziel Nachbarschaften zu stabilisieren und den sozialen Zusammenhalt von Stadtteilen zu stärken. Erreicht wird dies durch Aktivierung und eine intensive Beteiligung der Bewohnerschaft und lokaler Akteure.“</p> <p>Lokale Agenda 21, Bezirkliche Informationen: „Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 8. Juni 2006 die Lokale Agenda 21 beschlossen und damit ein Handlungsprogramm für eine nachhaltige Stadtentwicklung verabschiedet.“ „Ein entscheidender Faktor bei der Verwirklichung der in der Agenda enthaltenen Ziele, ist die Beteiligung der Kommune und ihrer Bürger, da viele der angesprochenen Probleme und Lösungen auf Aktivitäten der lokalen Ebene zurückzuführen sind.“ (https://www.berlin.de/umwelt/themen/nachhaltigkeit/artikel.92501.php)</p> | <p>Kenntnisnahme. Das Verdecken des Denkmalbestandteils in dem zitierten Zeitungsartikel ist dem Blickwinkel der Visualisierung sowie der Darstellung eines Baumes geschuldet. Die Höhe des sechsgeschossigen Neubauteils orientiert sich an der Höhe des benachbarten Baudenkmals. Die Kubaturen wurden mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt und entsprechen den denkmalrechtlichen Vorschriften.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>Fortgeltende BO 1958 § 9 Geschossregeln, Gebäudehöhen Abs. 6 Eine geringere Gebäudehöhe kann gefordert werden, um ein einheitliches Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild zu erhalten oder zu erreichen.</p> <p>BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.</p> <p>Abs. 6 Satz 2, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.</p> <p>BauNVO § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (4) Bei Festsetzung des Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl oder die Größe der Geschoßfläche, für die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan kann zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden.</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.1 Volksentscheid 'DW und Co enteignen' September 2021, der Tagesspiegel Interaktiv Auszug Tagesspiegel DW und Co enteignen September 2021 diverse Zeitungsausschnitte Großbauprojekt „Geyer Werke“</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.2: Bekundungen Buwog zur 'frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung' vor Ort, 17.6.2017 - Auszüge</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Bestandsgewerbe, Arbeitsplätze und Zukunftswert innerstädtischer Arbeitsorte</p> <p>Der Gewerbestandort Kiehlufer 75 - 95 wird gehalten von Eigentümer*innen und Pächtern, die ihm biographisch verbunden sind, und für nachhaltige Entwicklung und soziale Verträglichkeit im Kiez engagiert sind. Hieran sind viele Arbeitsplätze geknüpft: 75 - 79 Nahkauf (27 Arbeitsplätze), Gastronomie (ca. 10 Arbeitsplätze) + Wohnen und Gewerbe im OG 81 - 83 Abex Stadtmöbel und Metallverarbeitung (ca. 50 Arbeitsplätze) 85 - 89 Bahtiyar fleischverarbeitender Betrieb (ca. 40 Arbeitsplätze) 91 - 95 Kreativstudios (ca. 20 Arbeitsplätze, Erweiterung geplant) weiterhin Arbeitsplätze im Zusammenhang mit Verwaltung und Gebäudemanagement.</p> <p>Von 2011 bei meinem Grundstückskauf mit Bauvoranfrage, und bis vor wenigen Jahren wurde wie geschildert vom Bezirksamt Neukölln noch betont, dass innerstädtische Gewerbegebiete wie unseres unbedingt schützenswert seien. In unserer Umgebung sind seitdem viele Handwerksbetriebe, Unternehmen, Läden, eine Apotheke und Selbständige verdrängt worden, u.a. auf dem Betriebshof Elsenstr. 52. Zuletzt schloss nach kurzer Zeit das Betahaus-Coworking in den ehem. 'Geyer-Werken', aufgrund von pandemiebedingten Wirtschaftseinbrüchen, doch sicher auch wegen der hohen Mieten aufgrund kurzfristigem Doppelverkauf des Gebäudes -also Grundstücksspekulation.</p> <p>Der Mangel an Handwerk, Produktionsstandorten und erschwinglichen Büro- und Ladenflächen wirkt sich stark belastend aus für Anwohnende und Betriebe in der Innenstadt. Die planungsbegründende Annahme des Bezirksamtes Neukölln, dass innerstädtische Gewerbeflächen wie unsere wenig Entwicklungspotenzial zeigten, kann ich daher nicht nachvollziehen. Sie steht auch im direkten Widerspruch zur ausgerufenen 'Berlin-Strategie 2030' Update 2018, S. 6 "Industrie- und Gewerbestandorte aktivieren und stärken, Standorte für Kreative und Künstler sichern"; die Stadt setze auf "ein diversifizierendes Flächenangebot und gemischte Strukturen", wichtig sei ein "konsequenter Schutz vor konkurrierenden, ökonomisch stärkeren Nutzungen" (s. Anlage)</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist nicht zu befürchten. Gegenüber den derzeit zulässigen Emissionswerten der Gewerbetriebe, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, werden keine Einschränkungen durch die vorliegende Planung verursacht. Vielmehr werden die geplanten Wohnnutzungen mit schalltechnischen Festsetzungen versehen, so dass die bestehenden Gewerbenutzungen uneingeschränkt fortgeführt werden können. Beschränkungen von Grundstücksverkäufen sind im Rahmen der Bebauungsplanverfahren dagegen nicht regelbar, da dies eine Beschränkung der Eigentumsrechte bedeuten würde.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes werden bestehende und künftige Gewerbenutzungen an dem Standort gesichert. Die Festsetzung entspricht den gesamtstädtischen Zielen und ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Hier wäre z.B. auch ein zukünftiger Wissenschafts- oder Forschungsstandort gut vorstellbar! Auch ein solcher bedarf im Übrigen der städtebaulichen Vermittlung gegenüber Wohnblöcken. Die durch stadtplanerische Intervention erzeugten Flächenkonkurrenzen sollten folglich in jedem Fall durch die vorgetragene bauliche Abstufung von der ungefähr halbierten Gebäudehöhe gepuffert werden. Vieles in Berlin wurde zu kurzfristig eingeschätzt, oder ohne Kontext bewertet, seien es die fatalen Verkäufe der Wohnungsbaugesellschaften, oder die Genehmigung unzähliger flächenschluckender Supermärkte mit riesigen Parkplatzflächen, auch hier im nahen Umfeld.</p> <p>Des Weiteren sollte die Formulierung von 'Masterplänen' Aufgabe der Stadt bleiben -von Investoren kann eine notwendige Ausrichtung auf das Allgemeinwohl naturgemäß nicht erwartet werden.</p> <p>Referenzen: BauGB § 1 Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 8. die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, (...) c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>„DYNAMISCHE WIRTSCHAFT, EFFIZIENTER WIRTSCHAFTSVERKEHR Berlin ist auch in Zukunft Standort für Produktion und Gewerbe, für Innovation und Industrie, für Handel und Forschung. Die Berliner Unternehmenslandschaft ist vielseitig, sie reicht vom international agierenden Großbetrieb über das lokale Traditionsunternehmen bis hin zu Start-ups und Freiberufler*innen. Ihnen allen gemein ist ein hohes Maß an Vernetzung und Interaktion sowie ein Interesse an den Entwicklungen an ihrem</p> | <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des gemäß der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsspektrums in Urbanen Gebieten sind u.a. sonstige Gewerbebetriebe möglich, die auch der Forschung und der Wissenschaft dienen können. Diese müssen sich jedoch in das Gebiet einfügen und wie bereits in der Stellungnahme betont, mit dem Wohnen verträglich sein. Eine Flächenkonkurrenz zwischen den Nutzungen wird hierbei nicht gesehen, da z.B. innerhalb der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz ausschließlich Gewerbenutzungen zulässig sind. Verdrängungen durch das Wohnen sind hier somit nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Ob bzw. inwieweit ein Planerfordernis besteht, liegt ausschließlich in der Hand der planaufstellenden Gemeinde, da diese die Planungshoheit besitzt. Dies schließt die Erstellung von Masterplänen im Rahmen der Ausübung von Eigentumsrechten auch von privaten Eigentümern und Investoren nicht aus.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Standort und in ihrer Stadt. So ist es nicht allein anspruchsvollen umweltseitigen Anforderungen sowie Kostensteigerungen bei Energiepreisen zu verdanken, dass Liefer- und Versorgungsketten im Berlin der Zukunft unter maßgeblichem Engagement der Unternehmen neu organisiert werden konnten. Neuan siedlungen von Betrieben berücksichtigen bei ihrer Standortentscheidung verkehrliche Wirkungen, sowohl hinsichtlich zu transportierender Güter als auch in Bezug auf Berufsverkehr und Personenwirtschaftsverkehr.“</p> <p>Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 Stand: März 2021, S.13</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.3: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin- Strategie 2030 Update 208, Kurzversion S. 6</p> <p>Städtebauliche Vermittlung mit Gewerbegebiet im Bestand, Konfliktminimierung Kreativstudios Kiehlufer 95 - 95, Stufenentwicklungsplan</p> <p>Das Unternehmen 'Kreativstudios' hat Initiatorin ### gemeinwohlorientiert und langfristig angelegt, geplant sind Erweiterungen mit Verstetigung als eine gemeinnützige Stiftung. Das Betriebskonzept, siehe meine entsprechende Bau-Voranfrage (Valentin, Dezember 2011 s. Anlage) war schon im Vorfeld des Grundstückserwerbs Kiehlufer 91-95 eng ausgerichtet auf die zuvor geltenden Bauvorschriften im Block. Sie begründeten meine Entscheidung zum Grundstückskauf und Ansiedelung. So galt eine maximale Bauhöhe von 4 Geschossen, es war als 'Beschränktes Arbeitsgebiet für ruhiges Gewerbe' ausgewiesen.</p> <p>Von 2011 bis 2014 betonten Herr ### und Kollegen von der Bauberatung des Bezirksamts Neukölln immer wieder die Schutzwürdigkeit innerstädtischer Gewerbegebiete, meine Planungen im in Frage stehenden Block 8-73 mussten daher strengen Auflagen genügen.</p> <p>Um dieses Gebiet vor heranrückender Wohnbebauung zu schützen waren z.B. nur Dienstwohnungen zugelassen. Mein Konzept basierte auch auf dem natürlichen Umgebungsbezug zur bisher ortsüblichen 1 bis 3-geschossigen Bebauung mit Markt, Betriebshallen und Dienstgebäuden entlang Kiehlufer 75 - 95.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich nicht auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Klar zu stellen ist, dass das für die Beurteilung der Bauvoranfrage geltende Planungsrecht - Festsetzung im Baunutzungsplan als „beschränktes Arbeitsgebiet“ - weiterhin gilt. Dieses lässt eine höhere Ausnutzbarkeit des betreffenden Grundstücks zu.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Aussagen zu der zulässigen Bebauung am Kiehlufer 75-95 sind bezugnehmend auf das derzeitige Planungsrecht korrekt. Zur Realisierung von dringend benötigtem Wohnen in diesem Bereich sowie entlang der</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Dann wurde der Flächennutzungsplan, ich meine ohne Kenntnis und Beteiligung der -immerhin direkt davon betroffenen- Gewerbetreibenden und Eigentümer am Kiehlufer 75 - 95, geändert (öffentliche Auslegung 28.05. - 29.06.2018). Somit wurden leider die Belange des Bestandsgewerbes nicht aktiv einbezogen in die damalige Abwägung.</p> <p>Zur baulichen Vermittlung bedarf u.a. unsere Betriebsanlage eines Höhenlimits des BUWOG-Seitenflügels entlang unserer Grundstücksgrenze auf maximal 13 m Höhe. Hier soll sich der geplante Seitenflügel im Gebiet M1 mit 41 m entlang des überwiegenden Teils unserer Grundstücksgrenze ziehen. Dieser trifft direkt auf die von uns geplanten Atelier-Gebäude. Wir brauchen daher diese bauliche Höhenvermittlung, die auch eine langfristige Konfliktminimierung zu den Bestandsgebäudeflächen am Kiehlufer insgesamt gewährleisten hilft. Von allen sind wir hier weitaus am meisten von Baumaßnahme und folgenden Nutzungskonflikten betroffen. Wir würden ansonsten nunmer wie ein Hütfendorf, oder Elendsviertel zu Füßen der Eigentumswohnungen liegen, unsere Arbeitsflächen schienen in einer 'Präsentierteller-Situation' zum Vorgarten für Besserverdiener degradiert. Das wird noch verstärkt, da entsprechend verlautbarten Plänen des Investors eine substantielle Zahl Terrassen bzw. Balkone in südöstlicher Richtung, also auf unsere Gewerbeflächen, ausgerichtet sind -hier würde Arbeit direkt mit Erholungsanspruch kollidieren.</p> <p>Kulturelles Leben und Kreative Praxis in Neukölln schützen und pflegen "Lebendige Kieze" versteht Neuköllns Tourismuskonzept (2019) als zentralen Faktor für seine Attraktivität, und belobt als Schlüsselszenario seiner "Vision 2030" die "Erlebnisswelt Urbanes Leben: Eröffnet den Gästen Einblicke in die vielfältige und kreative Szene des Bezirks. Die spannende</p> | <p>Harzer Straße wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes 8-73 beschlossen, welche nach Teilung des Geltungsbereichs als 8-73a derzeit ausschließlich für den nördlichen Teil fortgeführt wird. Für die Aufstellung des Bauleitplans war ergänzend die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich, welche sowohl im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-73 sowie 8-73a kommuniziert wurde als auch in Rahmen der parallel durchgeführten Änderung des FNP, welche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die gemäß dem Baugesetzbuch erforderlichen öffentlich einsehbaren Verfahrensschritte durchlaufen hat. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen der FNP-Änderung durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ebenfalls erfolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der bauliche Maßstab für den Block zwischen Harzer Straße, Kiehlufer, Brockenstraße und Elsenstraße wird im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung gesehen und nicht an der pavillonartigen Bebauung der Grundstücke Kiehlufer 95 fest gemacht. Eine im Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehene, zum betreffenden Grundstück orientierte achtgeschossige Bebauung wurde zwischenzeitlich auf maximal 6-7 Vollgeschosse reduziert und durch eine Höhenfestsetzung begrenzt. Eine weitere Herabstufung auf 13 m Gebäudehöhe, was einer etwa viergeschossigen Bebauung entspricht, entspricht nicht den bezirklichen Planungszielen und wird als städtebaulich nicht gerechtfertigt angesehen. Gemäß der Stellungnehmenden ist auf dem Grundstück im Rahmen der Zulässigkeit als beschränktes Arbeitsgebiet lediglich die Nutzung als ruhiges Gewerbe vorgesehen, so dass ein Konflikt der geplanten - an einem urbanen Gebiet orientierten - Wohnnutzung mit der bestehenden Gewerbenutzung nicht zu erwarten ist.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Mit der geplanten Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes werden bestehende und künftige Gewerbe-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Mischung aus Kunst und Kultur abseits des Mainstreams, aus ungewöhnlichen Lokalisationen sowie lokaler Produzent*innen und einzigartigen Events, schafft ein großstädtisches Erlebnis, das es in dieser Form an kaum einem anderen Ort gibt.“</p> <p>Das klingt heute in der Coronakrise fast schon nostalgisch -beobachtet die Wirtschaftsförderung die Lage der Kreativen in Neukölln? So gibt es traditionell fast keine Fördermittel, und "nein, verfügbare Flächen haben wir auch nicht", wie uns Herr ### von der Wirtschaftsförderung hilflos kundtat. Und das nun auch noch vor dem Hintergrund der besonderen Härten der Coronakrise für die Branche. Wir haben auch kein Zentrum für Kunst und Kultur -obwohl dies ein Kernziel für den Bezirk sein müsste, ausgehend von der gesellschaftlichen, und sehr wohl auch wirtschaftlicher Relevanz. All das wird privatem Engagement überlassen (z.B. ehem. Kindl-Brauerei). Der Bezirk ist daher aufgerufen, die angekündigte "durchmischte kreative Nutzung" auf dem Baugrundstück einzufordern, und in unserem Block '8-73' fortan eine authentische Mischung Nutzung 'Urbanes Gebiet' in der gemeint ausgewogenen Form zu sichern und zu schützen - speziell vor Flächenkonkurrenzen durch kapitalwirtschaftliche Mächte, und durch die Vermeidung von drohenden Belagerungsszenarien in Bauart und Volumen.</p> <p>Orte künstlerischer und kreativer Praxis erfüllen eine wichtige gesellschaftliche Funktion. Bei uns in den Berlin Studios haben z.B. schon gearbeitet: Filmkollektiv-Startup, Landschaftsarchitektinnen, Media Content Creator für Lifestyle und Elektromobilität, Theatermacher*innen, Virtual Reality Art Performers, Web Designer für kulturelle Einrichtungen, TV- und Fotoproduktionen (Location), Filmproducerin, Designer, Medienwissenschaftler, Kuratorin Digitalmedien-Festival, Schauspiel- und Musikeragenten, Kultur- und Musikpromoter, Musikfestival-Organisatoren, Webdeveloper, Künstler*innen, Kunstaktivisten, Filmmusik-Composer, Programmierer mit Schnittstelle zur Kunst, Interior Stylistinnen, Medienagentur Kultur & Soziales.</p> <p>Sie können nicht parallel zu ihren herausragenden Beiträgen der Wertschöpfung mit Wohnwirtschaft und Immobilienkonzernen konkurrieren -die Dynamiken von Kapitalinvestment ("Betongold") im Kiez treffen sie umgekehrt besonders hat. "In Folge der Finanzkrise begann der Run auf Berliner</p> | <p>Kunst- und Kulturnutzungen an dem Standort planungsrechtlich gesichert und mit der ergänzenden Wohnnutzung eine urbane Mischung ermöglicht.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Immobilien und der steile Anstieg der Boden- und Mietpreise. Allein zwischen 2004 und 2012 gingen der Stadt nach Aussage des Atelierbeauftragten des bbk Berlin 700 Ateliers verloren". (Kein Raum für neue Ideen? Zur Situation junger Künstler/innen und Designer/innen in Berlin. Diskussionsveranstaltung der Mart Stam Gesellschaft, Berlin Studios 06.2018)</p> <p>Wenig erstaunlich sind viele Galerien, Atelierhäuser, Studios, Modemanufakturen, Läden, Clubs, Musikbühnen und andere Orte international geprägter, experimenteller Lebenspraxis, die Nord-Neuköllns Renaissance in den Nuller Jahren gestartet hatten, mittlerweile verdrängt. Wir haben es im Reuterkiez hautnah erlebt. Das ist der zentrale Grund unseres nachhaltigen Stiftungskonzeptes der Kreativstudios am Kiehlufer 91 - 95! Wir brauchen aber Unterstützung.</p> <p>"Substantiell hat die Förderung von Kulturellem nicht weniger eine Pflichtaufgabe des öffentlichen Haushaltes zu sein als zum Beispiel der Straßenbau, die öffentliche Sicherheit oder die Finanzierung der Gehälter im öffentlichen Dienst. (...) Denn Kultur ist kein Luxus, den wir uns leisten oder nach Belieben streichen können, sondern der geistige Boden, der unsere innere Überlebensfähigkeit sichert." Richard von Weizsäcker</p> <p>Herr ### teilte mir nun am 14.12.21 den Stand mit, dass keine überkragenden Balkone auf das Betriebsgelände Kiehlufer 91 - 95 vorgesehen seien. Auch die Anzahl muss beschränkt sein, folgend der BauNVO § 15 Abs. 1, der entsprechend bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie "nach Anzahl Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets Widersprechen."</p> <p>Ein Gebäudeflügel, der auf das Nebengrundstück blickt, darf nicht gestaltet sein wie eine Fassade, die auf den gemeinsamen öffentlichen Stadtraum blickt.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Aussage bezieht sich auf bestehende Rechtsgrundlagen. Richtig zu stellen ist, dass mitgeteilt wurde, dass im Bebauungsplan 8-73a im MU 2 eine mögliche Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone nur im Blockinnenbereich sowie zur Brockenstraße vorgesehen ist, nicht aber zum Grundstück Kiehlufer 91 (siehe Abwägung Stellungnahme 2). Eine zahlenmäßige Begrenzung von Balkonen auf den privaten Grundstücksflächen ist bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche nicht vorgesehen, da dies einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen würde.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Rechtsgrundlage für diese Forderung liegt nicht vor.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Weiterhin wurde die Abstufung des Riegels entlang der Grundstücksgrenze Kiehlufer 91-95 seit dem Präsentationsstand von 08-2019 in einem Teilbereich wieder aufgestockt auf die höchste Gebäudehöhe. Die Gebäudeabstufung sollte aber wie zuvor entworfen vollständig bleiben, weil sie sonst ihren Zweck einbüßt. (siehe Anlage)</p> <p>Referenzen: BauNVO § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen Abs. 1 Satz 2 Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.</p> <p>§ 1 BauGB Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen Abs.2 Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan), (...) Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung ist im Bereich der Grundstücksgrenze seit dem Planungsstand 08-2019 unverändert in der Höhe und Geschossigkeit geblieben. Im Rahmen der Planungskonkretisierung wurde lediglich der Bereich der Treppenhausüberbauung in den siebengeschossigen Bereich mit einbezogen. Dieser liegt ausgehend von der südlichen Baugrenze um ca. 9 m zurückversetzt, so dass dieser Bereich von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht wahrnehmbar ist und auch keinerlei Auswirkungen auf die einzuhaltenden Abstandsflächen hat. An der aktuellen Planung wird festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</p> <p>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</p> <p>5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (...)</p> <p>BauNVO § 16 Abs. 5 Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.</p> <p>„Auch aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung gibt es Handlungsbedarf, um für Ateliers und andere Betriebe aus der Kunstproduktion preiswerte Räume an geeigneten Orten zu finden. Die Kunstproduktion ist untrennbar mit dem Ruf der Kunst- und Kulturmetropole Berlin verbunden und leistet bedeutende Beiträge zur Wertschöpfung sowie zur urbanen Quartiersentwicklung. (...) Im Rahmen der Aktualisierung des StEP wurde die Standortstruktur der Kunstproduktion analysiert und ein Verdrängungspotenzial durch steigende Mieten, Planungskonflikte und Nutzungskonkurrenzen festgestellt: „Sollen weiterhin Entwicklungsräume für die Kunstproduktion auch in der inneren Stadt erhalten bleiben, bedarf es zukünftig einer deutlich stärkeren Steuerung des Immobilien- und Flächenmarktes (...)“ Weissbuch II Atelierförderung Hrsg. Kulturnetzwerk desbbk Berlin, 2021</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.4: Eingereichtes Konzept für Antrag Vorbescheid nach § 74 BauO Bln vor Grundstückskauf V C Ritter, 8.12.2011 AW Bezirksamt 16.12.2011 mit OK</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Lokale Infrastruktur, Begegnungsorte im Demographischen Wandel In der Flächennutzungsplan-Änderung Harzer Straße / Elsenstraße 07/17 heißt es: "Ein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur muss auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und ggf. durch erforderliche Maßnahmen bewältigt werden." Dem vorangestellt soll nach dem Mobilitätsgesetz sowieso der Fußverkehr künftig 30 Prozent in Berlin ausmachen, Verkehrswege sollen minimiert werden. "Der Anteil des Umweltverbundes ist bis 2025 auf 75 % zu steigern, und auf 82 Prozent im Jahr 2030". Die Mobilitätswende bedeutet, dass lokales Leben zurückkehren, kann in die zuvor als Raumressourcen unterschätzten, verkehrsbelasteten Straßenräume. Es braucht dafür lokale Anreize, infrastrukturell wie verkehrstechnisch!</p> <p>Hier ist der ansonsten hochverdichtete Stadtraum bisher für Menschen vorwiegend öde. Der Kfz-Verkehr in der '30'-Zone Harzer Straße müsste zuverlässig gedrosselt werden, siehe dazu auch unsere Unterschriften-Aktion von 2018. Was auch mit so einfachen, aber dekorativen Gestaltungsmitteln wie Blumenkübeln geschehen könnte, mit Parklets und abgesetzten Parkbuchten, und mit Radwegen. Stadtbau muss ja nicht immer teuer, oder langwierig sein. So kann verlorene Aufenthaltsqualität zurückgewonnen werden, Sicherheit insbesondere für Senioren, Kinder und Jugendliche, und eine überfällige Umverteilung von Raum nach Maßstäben von Flächengerechtigkeit erreicht werden.</p> <p>Infrastrukturell ist unser Kiez gegenwärtig einfach total unterversorgt, bedingt durch die Vergangenheit als Mauergrenzgebiet, und auch die prägenden, weitläufigen Gewerbegebiets-Anteile. Die in der Begründung herangezogene Karl-Marx-Straße ist unrealistisch weit weg für fußläufige Erledigungen -nicht nur für die vielen Senioren hier, Familien und Berufstätige mit knapper Zeit. Lokale Infrastruktur ist zudem mehr als der örtliche Supermarkt, sie ist auch soziales Netzwerk. Und Pandemie-Situationen, so müssen wir -sogar gegenwärtig schon- erwarten, werden sich dramatisch wiederholen, wir brauchen also das Konzept 'Resiliente Stadt' mit dezentralen Strukturen. Bei diesem Bauvorhaben drängt sich daher auf, kleine</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Verkehr sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse führt die Begründung in den jeweiligen Kapiteln I.3.9 Verkehrstechnische Untersuchung sowie IV.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur aus. Für den aus dem Vorhaben resultierenden, fehlenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist die Errichtung einer Kita vorgesehen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger in einem Städtebaulichen Vertrag verpflichtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 nicht Gegenstand der Festsetzung. Der Hinweis wird an den Träger der Straßenbaulast weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur für kleine Läden, Praxen und Kulturräume ist im Rahmen der Zulässigkeit basierend auf dem § 6a Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung innerhalb eines Urbanen Gebiets grundsätzlich möglich. Dafür sieht die Umsetzungsplanung bei den Neubauten bodengleiche Erdgeschossenebenen vor. Für die denkmalgeschützten Bestandsbauten soll basierend auf dem § 6a Abs. 4 Nr. 4 die Wohnnutzung dagegen ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird über den städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte für den durch das Vorhaben zusätzlich erzeugten und in bestehenden Einrichtungen nicht</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>und flexible Gewerberäume in "aktiven Erdgeschossen zu integrieren entlang der ca. 140 m Stadtraum der Harzer- und Brockenstraße für Angebote wie: Arzt, Physiotherapie, Steuerberatung, Medienbüro, Buchladen, Beratungsstelle, Kultur-Raum, Bio-Laden, Café, Seniorentreff, Möbeltischlerei, Schülerladen, Apotheke, Kinderkleidung und andere Kleingeschäfte. So bitten wir das Stadtentwicklungsamt festzuschreiben mittels der Baunutzungsverordnung § 6a Urbane Gebiete, Abs. 1 und 4, sowie dort auch § 15 Abs. 1 Satz 2.</p> <p>Als Begegnung- und Interaktionsorte der sozial zunehmend disparaten Bevölkerung tragen sie zum gesellschaftlichen Miteinander bei, und verhelfen dem Stadtraum zu Lebendigkeit und einer persönlicheren Atmosphäre, genau entsprechend der Ziele des Quartiersmanagement 'Harzer Kiez' seit 2021. So lassen sich auch soziale Entkoppelungseffekte abfangen, die in Zusammenspiel mit der monolithisch-monotonen Fassade insbesondere das Eckgebäude Harzer/Brockenstr. ansonsten als bezuglose Art 'Gated Community' absondern würde.</p> <p>„Es ist tatsächlich noch gar nicht so lange her, dass Architekten die ansprechende Gestaltung von Gebäuden auf Erdgeschosshöhe als vorrangige Aufgabe sahen und diese zum öffentlichen Raum hin kleinteilig detailliert entwarfen. Der Gang durch die Stadt war daher ein intensives, facettenreiches sinnliches Erlebnis. Die Moderne verfolgte andere Ideale. (...) Die in Jahrzehnten bei zahlreichen Stadtplanungsprojekten gewonnenen Erfahrungen unterstreichen, wie notwendig es ist, bei jedem Projekt erst das Leben, dann den Stadtraum, und zuletzt die Bauten zu berücksichtigen. In bestehenden Städten hat sich gezeigt, dass das Stadtleben sichtbar sein und bei der Planung Vorrang haben muss, wenn diese für Menschen attraktiv gestaltet sein sollen. Die Reihenfolge dieser Kriterien könnte ein Generalkonzept für jedes städtebauliche Projekt im 21. Jahrhundert bilden.“ (Gehl: Städte für Menschen Berlin 2015)</p> <p>Referenzen: „Der demografische Wandel verleiht der Aufgabe, in der ganzen Stadt Erholungsmöglichkeiten auf kurzen Wegen erreichbar zu machen, weiteren Nachdruck. Mit steigendem Alter nimmt die Mobilität ab; Orte des</p> | <p>gedeckten Bedarf gesichert. Eine darüber hinaus gehende verbindliche Sicherung der genannten Nutzungen auf Grundlage des § 6 Abs. 1 und 4 der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 2 der Baunutzungsverordnung soll dagegen nicht erfolgen, da hierfür kein zwingendes städtebauliches Erfordernis besteht und somit ein zu großer Eingriff in die Eigentumsrechte bestünde.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|-------------------|
| | | | <p>täglichen Lebens müssen auf kurzem Wege erreichbar sein. Erfahrungswerte zeigen, welche Distanzen die Menschen maximal zu Fuß zurücklegen. Diese Werte sind durch Untersuchungen auch wissenschaftlich bestätigt. Sie besagen: 15 Minuten Fußweg vom Wohnort zu einer Grün- oder Freifläche ist die weiteste Entfernung, die Menschen noch regelmäßig auf sich nehmen. Von diesem Höchstwert von 15 Minuten ist in Berlin umso mehr auszugehen, als im Jahr 2020 rund 40 Prozent mehr Menschen im Rentenalter in der Stadt leben werden als noch 1999.“ LaPro Landschaftsprogramm Artenschutzprogramm SenVerw 2016, S. 87</p> <p>BauGB § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</p> <p>4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (...)</p> <p>§ 9 Inhalt des Bebauungsplans 26. (2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden (...)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) § 6a Urbane Gebiete</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. (...)</p> <p>(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden</p> <p>1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,</p> <p>(...) 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.</p> <p>Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung-BauNVO</p> <p>§ 6a Urbane Gebiete (4) Abs. 1: Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden</p> <p>1.im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist</p> <p>§ 6a Urbane Gebiete (4) Abs. 4: ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.</p> <p>„Damit Stadtplaner die menschliche Dimension wieder in die Stadt zurückholen können“ Städte für Menschen. Gehl London 2010</p> <p>Fläche mit besonders ungünstiger thermischer Situation</p> <p>In der 'Planungshinweiskarte Stadtklima' sticht unser Block 8-73 in der Umgebung heraus mit seinen besonderen stadtklimatischen Missständen, was uns sehr beunruhigt -"es besteht prioritärer Handlungsbedarf aufgrund eines besonders hohen Belastungsniveaus" (Hinweis auch in der FNP-Änderung 07/17 Harzer Str. / Elsenstraße). Wir liegen hier laut o.g. Karte auch für 'Atmungssystemerkrankungen „für Senioren in einem "signifikanten Cluster mit erhöhtem Risiko während den Sommermonaten 2000-2009</p> <p>Im weiterführenden Kontext: "Andreas Friedrich vom Deutschen Wetterdienst: 'Ein typischer Sommer 2050 in Deutschland ist von Dürreperioden</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß dem Legendenpunkt für ungünstige thermische Situationen im Siedlungsrum wird zudem ausgeführt, dass bei Nachverdichtungen darauf zu achten ist, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche führen. Hierbei ist zu betonen, dass im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die derzeit planungsrechtlich zulässigen Versiegelungswerte reduziert werden und ergänzende Festsetzungen zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen getroffen werden, welche positive Auswirkungen auf die thermische Entwicklung haben. So speichern die Dachbegrünungen auf-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>mit über 40 Grad Celsius geprägt, unterbrochen von sintflutartigen Regenfällen.' " (Katastrophen-Sommer 2021 Rekord-Regen, Milliarden Schäden, Todesopfer: Ist das jetzt der Klimawandel? Focus Online 18.7.21)</p> <p>Welche Maßnahmen, die ja entsprechend umfassend sein müssen, sollen daher im Kontext des B-Plan-Verfahrens 8-73a festgelegt werden?</p> <p>Empfohlen wird im StEP Klima KONKRET (2016) insgesamt "etwa die Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten und die Förderung großer und kleiner Kaltluftschneisen." (S. 27) Bei der gegenwärtigen Planung würde ein als großräumiger, 40 Meter in die Grundstückstiefe gefalteter Seitenriegel Probleme entlang unserer Grundstücksgrenze weiter verschärfend auftürmen. Ohne Reduktion der schon erläuterten, besseren baulichen Vermittlung ist dieser Riegel mit über 20 Metern viel zu hoch, und würde weitläufig die kühlende Luftaustauschdynamik im Umgebungsbezug und angrenzenden Kaltgebieten blockieren. In den Sommerperioden, die künftig fortwährend heißer und ausgedehnter erwartet werden müssen, wäre aufgrund der starken Sonneneinstrahlung auf den südöstlich ausgerichteten Bau mit einem unzumutbar massiven Wärme-Abstrahlungseffekt auf unsere Betriebsstätte zu rechnen.</p> <p>Grundwasser, Fließströme im Urstromtal</p> <p>"Der Grundwasserstand befindet sich überwiegend ca. 3 - 4 Meter unter Flur" heißt es in der Begründung, S. 120. ('4 allgemein verständliche Zusammenfassung - wesentliche Planinhalte') In den Befunden meines Voruntersuchungs-Gutachtens (Rott, 08.2011, vorliegend beim Umweltamt) wurden die Wasserstände auf dem angrenzenden Kiehlufer 91 - 95 an 4 Messpunkten dagegen mit 2,80, 2,85 und 2,90 m angegeben, bei nahezu gleichen Geländehöhen wie dem geplanten Baufeld. Es wurde damals auch eine Torflinse ab ca. 2,50 m Tiefe festgestellt auf dem Rückteil meines Grundstücks. Unser Block steht auf einer ca. 2,30 - 2,80 mächtigen Aufschüttungsfläche, die mit dem Kanalbau 1906 entstand. Wir befinden uns hier im Urstromtal, mit besonderem Fließbezug zum Neuköllner Schiffsfahrtskanal am Kiehlufer. Die Grundwassersituation muss daher genau untersucht werden in Bezug auf Beeinträchtigungen der anzutreffenden bodennahen Wasserströme durch Baumaßnahmen, speziell der geplanten</p> | <p>kommendes Niederschlagswasser und führen durch die Verdunstung zu einer Abkühlung der näheren Umgebung. Die in ungünstigen Lagen ebenfalls geforderten Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden damit erfüllt. Eine gänzliche Nichtbebauung des Grundstücks zur Freihaltung etwaiger Kaltluftschneisen wird vor dem Hintergrund der ebenfalls dringend benötigten Wohnungen in Berlin nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ergebnisse der zitierten Untersuchung entsprechen im Wesentlichen den genannten Ergebnissen, die in der Begründung aufgeführt werden. Die festgestellte Abweichung ist so gering, dass sich daraus keine neuen Erkenntnisse für die Planung ergeben. Etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen oder Schutzmaßnahmen der Umgebung, die sich aus dem Bau der Tiefgarage ergeben, sind im Rahmen der Baumaßnahme zu beantragen und mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes abzustimmen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Tiefgarage, und auch auf dauerhafte Beeinträchtigungen der hydrologischen Situation auf die umgebenden Flächen.</p> <p>Referenzen: #“Erweiterung der sozialen Infrastruktur (FLNPI7/17 Abwägung, Punkt 37414-4)“ Luftreinhaltung Zitat Flächennutzungsplan-Änderung Harzer Straße / Elsenstraße 07/17:“ Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt; die Emissionen aus Verkehr, Hausbrand und Industrie sind hier zu begrenzen. Die Planungshinweiskarte Stadtklima weist eine ungünstige thermische Situation für den Änderungsbereich aus. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene sind geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz sowie zur Luftreinhaltung zu prüfen und festzulegen.“ * vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB (keine gesonderte Umweltprüfung/ kein Umweltbericht)</p> <p>Gesunde Lebensverhältnisse gewährleisten, Mobilitätswende Der Bedarf an Freiflächen mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsanlagen ist nicht verhandelbar. Menschen brauchen für ihre seelische und körperliche Gesundheit mehr als ein Dach über dem Kopf und die Folgen von Unterversorgung sind für die Gesellschaft in jedem Fall einschneidend (Arbeitsausfälle, Stress, psychische Erkrankungen und Burnout, Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Muskel-Skelett-Erkrankungen, Übergewicht). Besonders leiden Kinder und Jugendliche mit ihrem durch die Umstände bedingten geringen Bewegungsradius -sie haben bei uns viel zu wenige Freizeiflächen. Laut einer WHO-Studie waren in Deutschland 79,7 Prozent der Jungen und sogar 87,9 Prozent der Mädchen 2016 körperlich nicht aktiv genug (und man sieht es). (WHO-Studie: Jugendliche bewegen sich zu wenig. ZDF Heute 22.11.2019) Kinder und Jugendliche sind zudem die besonderen Verlierer der Pandemiekrise, die nach Schätzungen noch bis 2024 anhalten könnte.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bedarf an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen wird in der Begründung zum Bebauungsplan ermittelt und entsprechend in der Umgebung nachgewiesen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (...) ist mit Freiflächen stark unterversorgt und liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit in einem sozial und klimatisch mehrfachbelasteten Gebiet" mahnt das Bezirksamt Treptow-Köpenick (Begründung S.182), und dass die Situation sich auch nicht löst durch Heranziehen von Grünflächen in der Umgebung (Treptower Park, Trusepark, Wildenbruchplatz), da diese ihrerseits in unterversorgten Gebieten liegen.</p> <p>Ungeachtet der gegenwärtigen Situation fehlten bei den angenommenen rund 452 Zuzüglern noch 3164 m² Frei- und Erholungsflächen mehr. Wir appellieren an das Bezirksamt, Unterversorgung nicht als Status Quo zu dulden.</p> <p>„Chronischer sozialer Stress kommt in der Stadt häufig vor. Sozialer Stress ergibt sich zum Beispiel aus dem Gefühl unkontrollierbarer Dichte oder auch aus dem Gefühl nicht überwindbarer Isolation" so Psychiater und Stressforscher Dr. Mazda Adli. "Wir müssen also handeln: Berlin braucht ein umfassendes Konzept für seelische Gesundheit. Unser Berlin von morgen braucht eine Urbane Mental/ Health Strategie. Stadtplanung und Stadtpolitik müssen mit sozialen und gestalterischen Maßnahmen die soziale Stressbelastung für den Einzelnen verringern und gleichzeitig den</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde auf den Einwand des Bezirksamtes Treptow-Köpenick erwidert, dass die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen formulierten Anforderungen (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2017)) durch die aufgeführten und nahegelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt werden. So werden auch die nachzuweisenden siegunahen Grünflächen (7 m²/EW, mind. 10 ha Größe und einer Entfernung zwischen 1.000 bis 1.500m) mit dem ca. 1,3 km entfernten Treptower Park (ca. 80 ha), wie in der Begründung aufgeführt, nachgewiesen. Der Nachweis der wohnungsnahen Grünflächen (6 m²/EW, mind. 0,5 ha Größe und bis zu 500 m Entfernung) erfolgt über die aufgeführten Grünflächen des Wildenbruchplatzes sowie des Truseparks. Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeiten, bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dazu bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Neben den öffentlich zugänglichen Flächen tragen aber auch die privaten Grünflächen, die in Teilen auch auf der zu begrünenden Tiefgaragendecke anzulegen sind, zur Versorgung mit Freiflächen für die künftigen Bewohner bei.</p> <p>Im Übrigen teilt das Bezirksamt Treptow-Köpenick mit Schreiben vom 20.12.2021 im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit, dass nach Prüfung der Unterlagen davon auszugehen ist, „... dass durch die beabsichtigte Entwicklung des o.g. Grundstücks keine negativen Auswirkungen auf den Bezirk zu erwarten sind.“</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Zugang zu den Vorteilen der Stadtgerecht verteilen. Dafür brauchen wir in erster Linie mehr öffentliche Räume, wo man sich gerne trifft. Sie sind wie Medizin gegen soziale Isolation, einem der wesentlichen seelischen Krankmacher in der Stadt. Solche öffentlichen Räume sind nicht nur Innenstadtplätze und Parks, sondern auch Bürgersteige, die breitgenug sein müssen, um echte Verweilzonen zu sein. Es sind aber auch unkonventionell genutzte Flächen wie Baubrachten, wo Kinder Flohmärkte veranstalten und die offen sind für Mittagspausen oder ein Schwätzchen mit Nachbarn. Von Grünflächen wissen wir sogar, dass sie sie die Stressspitzen im Gehirn abmildern und unser psychisches Wohlbefinden stabilisieren. Wichtige Begegnungsräume sind natürlich und vor allem auch Kulturorte " (75 Visionen für Berlin, Folge 22 "Bauen wir uns Fluchtwege aus dem Stress (...) Weitsichtige Stadtplanung könnte dieses Risiko begrenzen“. Der Tagespiegel 11.12.20)</p> <p>Die Notstandsituation bedarf neuer Ansätze, wie der vieldiskutierten Flächengerechtigkeitsmaßnahmen im Straßenraum im Zuge der Mobilitätswende. Bei der Harzer Straße wäre aufgrund ihrer großzügigen Breite vieles nicht nur möglich, sondern sogar förderlich, um die eigentliche 30-Zone endlich gegen Raserei zu schützen. Bewegungsspielraum kann hier sofort, und im Einstieg verlockend preisgünstig mit Pinsel, Farbe und Blumenkübeln aktiviert werden, und sukzessive ausgebaut: durch erlebnisvolle Parklet-Buchten mit Sitzgruppen und Gräser-Landschaften, vorgelagerte Cafés über sonntägliche Spielstraßen, etc etc, man kommt ins Träumen... (s. z. B. 'Designing Streets for Kids', Global Designing Cities Initiative)</p> <p>Neukölln kann sich nicht in mühseligem und unbezahlbarem Klotzen (s. Weserstraße) umbauen, für die Mobilitätswende im Klimanotstand muss es schnell das Kleckern wiedererlernen. Beiträge zu Straßenraum- Verbesserungen müssen für Immobilieninvestoren an die Schaffung von Wohnungsbau gekoppelt werden, weil Gewinne ansonsten einmal wieder privatisiert, die Folgekosten aber wiederum sozialisiert werden.</p> <p>Referenzen:</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Verbesserung des Straßenraums in der Stadt werden zur Kenntnis genommen und an den Träger der Straßenbaulast weitergegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>Vergl. DAK-Psychoreport 2020: „„Psychische Erkrankungen sind nicht nur eine große Belastung für die Betroffenen, sie stellen unsere ganze Gesellschaft vor enorme Herausforderungen“, kommentiert DAK-Vorstandschef Andreas Storm die Ergebnisse.(...) Seit 2000 hat sich ihre Anzahl bezogen auf 100 Versicherte vervierfacht.“ Pressemeldung DAK, Hamburg 159.20</p> <p>Vergl. Flächennutzungsplan-Änderung Harzer Straße/Elsenstr. 07/17: „Im Landschafts- und Artenschutzprogramm (2016) wird die Fläche als Innenstadtbereich eingestuft. Für den Siedlungsraum werden verschiedene Anforderungen und Planungshinweise formuliert, wie u. a. Erhalt und Schaffung von hochwertig gestalteten Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung zur Entwässerung und Verbesserung der thermischen Situation. Die Erhöhung des Grünanteils in Straßenräumen und Höfen, an Fassaden und auf Dächern ist anzustreben, ebenso eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung. Die möglichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung betreffen voraussichtlich insbesondere die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch und seine Gesundheit. (...)“</p> <p>„Mit zusätzlichem Wohnraum, wachsenden Einwohnerzahlen, mehr Kindern wächst auch der Bedarf an vielfältigen wohnungsnahen Grünflächen und Grünverbindungen, attraktiven Plätzen, ruhigen Orten.“ LaPro Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz, SenVerw Umwelt, Verkehr, Klimaschutz 2017</p> <p>(1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (...) ist mit Freiflächen stark unterversorgt und liegt nach den Karten zur Klimagerechtigkeit in einem sozial und klimatisch mehrfachbelasteten Gebiet. Die Forderungen nach wohnungsnahem Grün werden mit diesem B-Plan nicht erfüllt. Hier sind erneut Möglichkeiten zu suchen, wie dies im Umfeld realisiert werden kann. Auch der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Ausgestaltung von barrierefreien und begrünten Verbindungen bestehen-</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|-------------------|
| | | | <p>der Freiräume und Spielplätze sind bei den B-Plänen zur baulichen Verdichtung eine mögliche Variante, Verbesserungen für die wohnungsnah Grünflächenversorgung zu erbringen.</p> <p>Begründung Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung, Stapl 12, 16. Oktober 2020 S. 182</p> <p>´ (...) 3. Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Erholungsanlagen: Die Planung stellt hinsichtlich der Freiraumversorgung auf die bestehenden im entsprechenden Einzugsbereich liegenden Grünflächen ab. Jedoch reichen diese nicht annähernd für die derzeit dort Anwohnenden aus, worüber das Landschaftsprogramm von Berlin, Karte Erholung und Freiraumnutzung Auskunft gibt. Da der Bezirk Treptow-Köpenick direkt angrenzt, wird das Problem der Unterversorgung auch hier unzumutbar verschärft. Im Bebauungsplan ist dem Anspruch auf adäquate Freiraumversorgung Rechnung zu tragen. (...) Um den neu entstehenden Bedarf angemessen befriedigen zu können ist daher eine vertiefende Auseinandersetzung mit dieser Problematik notwendig.“</p> <p>Begründung Bezirksamt Treptow-Köpenick, FB Stadtplanung, Stapl 12, 16. Oktober 2020 S. 183</p> <p>-AW „Zu 3.) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an die wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen werden durch die aufgeführten und nah gelegenen Grünflächen grundsätzlich erfüllt: Der vorliegende Bebauungsplan hat nicht die Möglichkeit bestehende Defizite an übergeordneten öffentlichen Grünflächen zu beheben. Dafür bedarf es einer bezirksübergreifenden Freiraumplanung und ausreichender Flächenpotenziale. Richtig zu stellen ist, dass die Begrünung der Tiefgarage, welche eine privat nutzbare Grün- bzw.- Freianlage darstellen wird, den Bedarf an wohnungsnahen öffentlich nutzbaren Grünflächen nicht ersetzen kann und soll.“</p> <p>´Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einem Zuwachs von ca. 452 Einwohnern zu rechnen (bei ca. 2,0 EW/WE und schätzungsweise 226 WE bei einer Geschossfläche von circa 22.624 qm für wohngenutzte</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>Gebäude). Unter der Annahme, dass je Einwohner 6m² wohnungsnaher Grünflächen und 7m² siedlungsnaher Grünflächen nachzuweisen sind (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau, Rundschreiben vom 10. März 2014), beträgt der rechnerische Bedarf an Grünflächen 2.712 m² bzw. 3.164 m². Dem Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen stehen die bestehenden öffentlichen Grünflächen des ca. 300 bis 350 m entfernt gelegenen Wildenbruchplatzes sowie einer weiteren Grün- und Freifläche am Weigandufer (Trusepark) gegenüber. (...) Darüber hinaus befindet sich mit dem in ca. 1,3km entfernten Treptower Park eine deutlich größere und überregional bedeutende Grün- und Parklandschaft in mittelbarer Nähe zum Plangebiet. (..) Begründung S. 204</p> <p>Mobilitätsgesetz: Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität § 70 Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs</p> <p>(2) Bei Erweiterung und Neubau von Quartieren mit erheblichen verkehrlichen Auswirkungen, insbesondere bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, sind Mobilitätskonzepte zu entwickeln, die der vorrangigen Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes im Sinne von § 7 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 dienen. Diese Mobilitätskonzepte sind nach Maßgabe des § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und beim Abschluss städtebaulicher Verträge zu berücksichtigen. Die zuständigen Stellen orientieren sich bei der Entwicklung an einem von der für Verkehr zuständigen Senatsverwaltung erarbeiteten Leitfadens für Mobilitätskonzepte.</p> <p>Mobilitätsgesetz: Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität, Referentenentwurf zu Abschnitten 5 (Wirtschaftsverkehr) und 6 (Neue Mobilität) im Berliner Mobilitätsgesetz (Stand: 30.03.2021) - „Gesetzesvorlage zur Beratung“ 12.12.21</p> <p>Mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr lässt sich so für das Jahr 2030 bereits ein Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbundes modellieren. Darunter soll der Fußverkehr 30%, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen.</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.</p> <p>Bereits mit dem Beschluss der ersten Teile des Mobilitätsgesetzes Berlin (MobG) wurden im Juli 2018 die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine in allen Teilen Berlins gleichwertige, an den Bedürfnissen von Stadt und Umland ausgerichtete Mobilitätsversorgung mit Vorrang des Umweltverbunds bei allen Planungen verankert.</p> <p>Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Der StEP Move definiert beispielsweise, wie sich der Verkehr Berlins künftig zusammensetzen soll: Der Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) an allen zurückgelegten Wegen soll von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen. Dies soll zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs geschehen, weil nur so Berlins verkehrspolitischen Ziele erreichbar sind.“ (Pressemitteilung SenVerw)</p> <p>„In immer mehr europäischen Metropolen, wie Paris, Brüssel, Madrid, Kopenhagen oder Oslo werden temporäre autofreie Zonen eingerichtet und die urbanen Mobilitätsträger des 21. Jahrhunderts- das Fahrrad und der öffentliche Nahverkehr - massiv gefördert, während es bei uns drei Jahre dauert, einen simplen Zebrastreifen einzurichten. Dabei gibt es längst tragfähige Konzepte für autofreie Kieze, die auch den Bedürfnissen des Gewerbe- und Versorgungsverkehrs entsprechen“ autofreiberlin.de -erfolgreiches Volksbegehren Teil 1 in 2021, erweitert Teil 2 folgt 2022)</p> <p>Umweltatlas Klima, Karte 04.11.2 Ergänzende Planungshinweise- Flächen mit besonderen stadtklimatischen Missständen</p> <p>Für alle Block(teil)flächen des Siedlungsraumes bzw. alle Straßenabschnitte mit einer weniger günstigen und vor allem mit einer ungünstigen thermischen Situation wird die Umsetzung von Maßnahmen empfohlen. Darüber hinaus existiert auch für einige Frei- und Grünflächen ein Potential zur Verbesserung ihrer klimatischen Ökosystemdienstleistungen (z.B.</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>im Zusammenhang mit der Mikroklimavielfalt). Bei Flächen mit einem besonderen stadtklimatischen Missstand handelt es sich um denjenigen Ausschnitt der Flächenkulisse, für den aufgrund eines besonders hohen Belastungsniveaus ein prioritärer Handlungsbedarf besteht, der z.B. im Rahmen der Stadtsanierung oder des Stadtumbaus gedeckt werden könnte. (...) https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimabewertung/2015/kartenbeschreibung/</p> <p>Abb. 19: Räumliche Darstellung von Flächen mit einer besonderen Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund einer Grünflächenunterversorgung in Berlin → u.a. der im vorliegenden Planungsverfahren in Frage stehende Block '8-73'</p> <p>Umweltatlas Klima, Flächen mit einer besonderen Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima „(...) inwiefern einzelne Block(teil)flächen des Siedlungsraumes vulnerabel gegenüber der stadtklimatischen Situation sind, ist neben dem primären Kriterium des Aufenthalts-/Nutzungszeitpunktes noch von weiteren sekundären Faktoren abhängig. Hierzu gehört allen voran die demographische Zusammensetzung des betrachteten Quartiers. Darüber hinaus sind auch das Vorhandensein bestimmter sensibler Gebäude-/Flächennutzungen sowie der Versorgungsgrad von Wohngebieten mit adäquaten Grünflächen Faktoren, die einen Einfluss auf das Vulnerabilitätsniveau ausüben.</p> <p>Besondere Vulnerabilitäten aufgrund der demographischen Zusammensetzung Als besonders sensibel gegenüber thermischem (Hitze-)Stress gelten gemeinhin vor allem der ältere Teil der Bevölkerung (über 65 Jahre [Ü65]) aufgrund der mit dem Alter steigenden Anfälligkeit für Herz-Kreislaufkrankungen sowie Kleinkinder unter 6 Jahren (U6) und vor allem Säuglinge aufgrund ihrer fehlenden bzw. nicht vollausgeprägten Fähigkeit zur Thermoregulation (Jendritzky 2007). Ein Zusammenhang zwischen einer erhöhten Mortalität und dem Auftreten von Hitzeperioden ist für den Raum</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Berlin-Brandenburg empirisch nachweisbar und lässt sich auch modell-technisch abbilden (Scherber 2014, Scherer et al. 2013, Fenner et a. 2015). (...) https://www.berlin.de/umweltatlas/klima/klimabewertung/2015/karten-beschreibung/</p> <p>Menschengemachte Klimakrise zwingt zum Umplanen Seit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des vorliegenden Bauvorhabens im Sommer 2017 ist unsere Welt eine andere geworden. „Am 10. Dezember 2019 hat der Senat festgestellt, dass die fortschreitende Erderhitzung eine Klimanotlage darstellt, die dringendes Handeln und zusätzliche Anstrengungen für Klimaschutz und Klimaanpassung erforderlich macht. Seither hat die Corona-Pandemie deutlich gemacht, welche gravierenden Auswirkungen globale Krisen auf das Leben in unserer Stadt haben können. Auch wenn sich Klimanotlage und Pandemie nicht gleichsetzen lassen, gibt es doch Parallelen bei ihrer Bekämpfung, die Beachtung verdienen: Beide Krisen erfordern internationale Zusammenarbeit und verantwortungsbewusstes Handeln vor Ort, eine auf die besten Erkenntnisse der Wissenschaft gestützte und zielgruppengerechte Politik sowie frühzeitiges Gegensteuern zu einem Zeitpunkt, in dem die Krise vielen Menschen noch weit entfernt erscheinen mag (...)</p> <p>C. Verstärkte Maßnahmen in Anerkennung der Klimanotlage vor dem dargestellten Hintergrund beabsichtigt der Senat, den Klimaschutz in Berlin wie folgt zu verstärken: I. Verstärkte Maßnahmen im Bereich Gebäude und Stadtentwicklung 1. Klimaneutralität in der Bauleitplanung (...)" Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin 8.6.21</p> <p>Klimaschutz ist das beste Investment. "Die Hauptaussage der Studie des Fraunhofer Institut für System- und Innovationsforschung (ISI) liegt darin, dass die Mehrzahl der Maßnahmen des deutschen integrierten Energie- und Klimaprogramms (IEKP) zu einer Nettoeinsparung von Kosten, also einem Nettogewinn, führen wird." (bpb 2013)</p> <p>Nichts ist also teurer, und nichts gefährlicher als weiteres Ignorieren des wissenschaftlich nicht nur längst feststehenden, sondern weithin spürbar</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur aktuellen globalen Lage der Erderwärmung und der Coronapandemie sowie der daraus folgenden Feststellung des Senats der Klimanotlage werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zu den Inhalten des Bebauungsplanes 8-73a werden nicht vorgebracht und sind aus den vorgebrachten Hinweisen nicht ableitbar.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|------------------------------|
| | | | <p>werdenden Handlungszwanges. Die Flutkatastrophe vom Ahrtal hat uns das dieses Jahr plastisch vorgeführt. Und die Effekte der Klimakrise werden sich leider, leider nun kontinuierlich verschärfen, durch Extremwetterereignisse, Fluten, regionale Dürren, Hitzerekorde, Waldschäden, Ernteauffälle, Infrastrukturschäden, Fluchtbewegungen, und auch weitere Pandemien.</p> <p>"Verheerende Stürme in den USA und die Überschwemmungen in Europa machen 2021 einer Studie zufolge zu einem der teuersten Naturkatastrophenjahre. Schon jetzt summierten sich die versicherten Schäden durch Naturkatastrophen weltweit auf 705 Milliarden US-Dollar (93 Milliarden Euro), teilte der schweizerische Rückversicherer Swiss Re auf Basis vorläufiger Schätzungen mit. Dies seien 77 Prozent mehr als 2020, und es sei der vierthöchste Wert seit Beginn der Erfassungen im Jahr 1970." (Naturkatastrophen kosteten 2021 Milliarden. Überschwemmungen oder Hurrikans: Die Zahl wetterbedingter Katastrophen steigt rasant und damit auch die Versicherungsschäden zdf.de 14.12.21)</p> <p>Das Baugesetzbuch beschreibt eine breite Palette von Maßnahmen für den Umwelt- und Klimaschutz. Ergänzend weisen seit Jahren unzählige konstruktive Empfehlungen, Leitlinien, Programme, Pläne, Agenden, Richtlinien und Maßnahmenkataloge den Weg, z.B. auch die 'Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Berlin 2050'. Nun müssen sie ernsthaft eingesetzt werden. Mit der bisherigen dysfunktionalen Verhaltensstarre ist seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April 2021 endgültig Schluss. Ein bisschen dekoratives Dach-gemüse als 'Added Value' für die exklusiven Lofts der obersten Etage reicht nicht mehr aus. Nie mehr. Dieses Bauvorhaben bietet sich an als Modellprojekt für Bauökologie, Klimaschutz-Wende und CO2-Neutralität.</p> <p>Abbildung: Siehe Anhang 2.5</p> <p>Referenzen: Im Rio-Protokoll 2002 wurden verbindliche Klimaziele beschlossen. Zur Erinnerung: „Die Bundesregierung beschloss 2010 Maßnahmen, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Als Leitlinien der deutschen Strategie</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|-------------------|
| | | | <p>wurden Generationsgerechtigkeit, Lebensqualität, sozialer Zusammenhalt und interanationale Verantwortung formuliert“ (Bundeszentrale für politische Bildung)</p> <p>Kosten des Klimawandels „Als Auswirkung des Klimawandels ist in den nächsten Jahrzehnten mit einer Zunahme von extremen Wetterereignissen zu rechnen. Dies führt zu erheblichen volkswirtschaftlichen Schäden. Wichtig ist es daher, frühzeitig in den Klimaschutz einzusteigen, da die Kosten umso höher werden, je später damit begonnen wird.“ Bundeszentrale für politische Bildung 02.2013</p> <p>Baugesetzbuch § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung Abs. 5 Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|-------------------|
| | | | <p>Baugesetzbuch § 1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Siehe StEP Klima 2.0: „StEP Klima KONKRET (2016) zeigt Wege, wie Klimaanpassung im Huckepack, also in Form von No-Regret-Maßnahmen in allen Ressorts und Bereichen der Stadtentwicklung verwirklicht werden kann“ SenV StEntw. Vorwort</p> <p>‘Klima-Urteil’ des Bundesverfassungsgerichts:“ Von diesen künftigen Emissionsminderungspflichten ist praktisch jegliche Freiheit potenziell betroffen, weil noch nahezu alle Bereiche menschlichen Lebens mit der Emission von Treibhausgasen verbunden und damit nach 2030 von drastischen Einschränkungen bedroht sind. Der Gesetzgeber hätte daher zur Wahrung grundrechtlich gesicherter Freiheit Vorkehrungen treffen müssen, um diese hohen Lasten abzumildern. (...)“ https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html</p> <p>‘ (...) Eingestreut in das Urteil finden sich lauter Sätze, die man in künftigen Debatten und Klagen vor anderen Gerichten noch ausgiebig zitieren dürfen. Der Staat müsse „Leben und Gesundheit“ der Menschen „vor den Gefahren des Klimawandels“ schützen, schreiben die Richterinnen und Richter.’ Angesichts der großen Gefahren, die ein immer weiter voranschreitender Klimawandel (...) etwa durch Hitzewellen, Überschwemmungen oder Wirbelstürme mit sich bringen kann, ist der Staat hierzu sowohl den heute lebenden Menschen als auch objektivrechtlich im Hinblick auf künftige Generationen verpflichtet. „Und schließlich, vielleicht am spektakulärsten, , „erst wenn Treibhausgasemissionen auf ein klimaneutrales Niveau beschränkt werden, kann die Erderwärmung aufgehalten werden.“ Nur wenig zugespitzt kann man wohl sagen: Die Richter in Karlsruhe haben</p> | |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>die Klimaneutralität verfassungsrechtlich verbindlich gemacht. Daran kommt niemand mehr vorbei´ Die Zeit 29.4.21 https://www.zeit.de/politik/deutschland/2021-04/bundesverfassungsgericht-klimaschutzgesetz-justiz-urteil-klimaklage-freiheitsrechte-einschraenkung/komplettansicht</p> <p>„Typische Argumente für Governance-Arrangements sind: Gewachsene Komplexität moderner gesellschaftlicher Probleme, denen man mit flexibleren, anpassungsfähigeren Formen gesellschaftlicher Entscheidungsfindung begegnen möchte und die zugleich derartige Entscheidungen auf eine breitere gesellschaftliche Basis stellen („government with society“). (...) Das Konzept von Governance greift den Wandel von Staatlichkeit im Dreieck zwischen Staat, Markt und Zivilgesellschaft auf und beschreibt neue Formen des Regierens, Koordinierens und Verwaltens. Die Rolle des Staates soll dabei nicht untergraben, sondern neu definiert werden.“ Weissbuch II Atelierförderung Hrsg. Kulturnetzwerk des bbk Berlin, 2021</p> <p>Nachbemerkung - Relevanz der Öffentlichkeitsbeteiligung Zweifellos hat der Gesetzgeber für Öffentlichkeits-Beteiligungen nicht die Einschränkungen mitten in der gegenwärtig schlimmsten Welle der Covid-19 Pandemie vor Augen gehabt. Dass dazu die Auslegung in den Vorweihnachtszeitraum vom 22.11.21 - 22.12.21 gelegt wurde und auch auf unser Bitten nicht zeitlich erweitert, und das nach einem jahrelangen Verfahren, ist unverständlich.</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus wurde über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse informiert. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtplanungsamtes aus Infektionsschutzgründen verzichtet werden kann. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich, zumal der Beteiligungszeitraum selbst auch außerhalb bzw. noch vor den Feiertagen gelegen hat. Auch kann die Dauer des Aufstellungsverfahrens an sich nicht zu einer Verlängerung des Beteiligungsverfahrens führen. Der gesetzlich vorgegebene Zeitraum von einem Monat wird für die Abgabe einer Stellungnahme zu den Planungsinhalten als angemessen angesehen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Auch hätte auf Empfehlungen der aktuellen Broschüre 'Partizipation und Pandemie' der Senatsverwaltung zurückgegriffen werden können. Die Unterlagen umfassen, mit vielen Querverweisen auf Leitlinien, Gutachten und Kartenmaterial, hunderte Seiten in der schwer verständlichen Fachliteratur. Eine prägnante Kurzbeschreibung in einfacher Sprache wäre nicht zu viel erwartet.</p> <p>Und die im Gesetz von Anno dunne mal noch "ortsüblichen Wege" der Bekanntmachung sind längst unverlässlich -wer sich darauf noch beruft, darf wenig Verständnis erwarten. Bürger*innendialog bedingt die Rücksichtnahme auf Lebenssituationen und Möglichkeiten. Für die meisten war diese Öffentlichkeitsbeteiligung daher nur eine theoretische Möglichkeit, von der sie in der Realität keinen angemessenen Gebrauch machen konnten -oder wollten, um sich nicht bloßzustellen. Menschen mit wenig Zeit, weniger Bildung, mit Migrationshintergrund, Senioren und auch Kinder und Jugendliche fanden wir weitgehend ausgeschlossen. Zu diesem großen Bauvorhaben, von dem so viele Menschen hier unmittelbar betroffen sind, bleiben ihre Stimmen so ungehört, und ihre Belange unberücksichtigt. Das formulierte Ziel des Städtebauförderprogramms 'Soziale Stadt', "sozialen Zusammenhalt von Stadtteilen stärken" ist besonders für alle größeren Bauvorhaben wichtig, denn gesellschaftlichem Leben wird durch Architektur die Form gegeben (Richard Neutra). Im Programm wird gerade die lange von uns geforderte 'Aktivierung und eine intensive Beteiligung der Bewohnerschaft und lokaler Akteure' betont! Der neugewählte Quartiersbeirat 'Harzer Kiez' sollte daher in allen weiteren Bauplanungen im Kiez einbezogen sein, besonders da die Beteiligung Anwohnender bisher nicht richtig funktioniert. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung besitzt eine wichtige städteplanerische Funktion, daher muss die zugrunde liegende Absicht des Gesetzgebers ernstgenommen werden, und achtsamer Umgang er-</p> | <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung. Alle Gutachten und Leitpläne sind in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln in Kurzform und im Fazit wiedergegeben worden, so dass zum Verständnis der daraus resultierenden Festsetzungen nicht das Studium der gesamten Gutachten und Planwerke erforderlich ist. Darüber hinaus bot das Bezirksamt Neukölln im Rahmen der Beteiligungsveröffentlichung auch an, Fragen zu den Unterlagen persönlich, per E-Mail oder Telefon stellen zu können, so dass etwaige Verständnisschwierigkeiten ausgeräumt werden konnten. Im Übrigen hat die Stellungnehmende selbst davon Gebrauch gemacht, und es wurde ein umfangreicher Fragenkatalog kurzfristig per E-Mail beantwortet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung als auch die Inhalte des Bebauungsplanes sind neben den nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Arten der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt und der Tagespresse auch auf modernem Wege per Internet auf den Seiten des Bezirks als auch der Informations- und Beteiligungsseite der Senatsverwaltungen (mein.berlin.de) erfolgt. Darüber hinaus gab es eine Pressemitteilung.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|---|---|--|
| | | | <p>kennbar sein (s. Berliner neue Leitlinien). Sonst vereinnahmen es Verschwörungstheoretiker und andere demokratiefeindliche Strömungen, die zuletzt vermehrt auftreten, argumentativ als Nährboden, Politik & Verwaltung schienen also an den Bürgerinnen und Bürgern desinteressiert, berieten hinter verschlossenen Türen und handelten unfair.</p> <p>Referenzen: BauGB § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.</p> <p>Vergl. Berliner Lokale Agenda 21: „Ein entscheidender Faktor bei der Verwirklichung der in der Agenda enthaltenen Ziele, ist die Beteiligung der Kommunen und ihrer Bürger, da viele der angesprochenen Probleme und Lösungen auf Aktivitäten der lokalen Ebene zurückzuführen sind.“ Umweltportal Berlin</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 14. | Bürger/in 14 | 22.12.2021 <i>(Hinweis: Der angegebene Anhang war Bestandteil der Beschlussfassung über das Ergebnis der Abwägung und ist nachfolgend nicht wiedergegeben.)</i> | <p>Für die Bürger*innen könnte es keinen schlechteren Zeitpunkt als jetzt für die öffentliche Auslegung geben. Aufgrund der aktuellen, dramatischen Pandemielage sind wir alle angehalten, unsere Kontakte einzuschränken, um die eigene Gesundheit und die der Mitmenschen zu schützen. Ein Informationstreffen der Anwohner*innen untereinander ist dadurch kaum bis gar nicht möglich. Ebenfalls ist ein Bürgerdialog, wie er dankenswerter Weise am 21.08.2019 vom (jetzigen) Quartiersmanagement Harzer Straße organisiert wurde und an welchem dankenswerter Weise Herr Biedermann und Herr Groth zusammen mit Vertretern der BUWOG Bauträger GmbH (im Folgenden „BUWOG“) teilgenommen haben, zurzeit nicht möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund der Pandemiebekämpfungsmaßnahmen die persönliche Sprechstunde der Stadtplanung ausfällt. Dabei ist der Austausch und der Dialog der Bürger*innen untereinander und mit allen Akteuren von entscheidender Bedeutung. Es stellt sich</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Bekanntmachung über die Beteiligung sowie die Dauer der Beteiligung sind nach dem im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Rahmen erfolgt. Darüber hinaus erfolgte eine Information über die Durchführung des Verfahrensschritts in der Tagespresse. Alle Unterlagen sind auch über das Internet einsehbar und es können Fragen oder Stellungnahmen zu der Planung per Telefon oder per E-Mail abgegeben werden, so dass auf einen Besuch des Stadtentwicklungssamtes aus Infektionsschutzgründen verzichtet werden kann. Im Übrigen war die Zugänglichkeit des Rathauses während des Auslegungszeitraums stets gewährleistet. Eine Verlängerung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen ist somit nicht erforderlich. Der gesetzlich vorgegebene Zeitraum von einem Monat wird für die Abgabe einer Stellungnahme zu den Planungsinhalten als angemessen angesehen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>die Frage, warum der jetzige Zeitpunkt für diese wichtige Phase des Projektes gewählt wurde.</p> <p>Im Baugesetzbuch gibt es verständlicher Weise keine Sonderregelung zum Verfahren während einer weltweiten Pandemie. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die Einbeziehung und die Beteiligung der Öffentlichkeit vom Gesetzgeber anders intendiert sind, als sie zurzeit möglich sind. Die pandemiebedingten Behinderungen der Bürger*innen müssen berücksichtigt werden, ansonsten entsteht ein verzerrtes Bild bei den Stellungnahmen - sowohl quantitativ als auch inhaltlich.</p> <p>Wir bitten daher das Stadtentwicklungsamt das Verfahren auszusetzen bzw. die Frist für die Einbringung der Stellungnahmen zu verlängern, bis ein reguläres Verfahren unter Einbeziehung der Anwohnerschaft, wie es vom Gesetzgeber vorgesehen ist, wieder möglich ist. Für den Fall, dass trotz dieser historischen Ausnahmesituation das Verfahren wie gewohnt durchgeführt werden sollte, geben wir hiermit vorsorglich unsere Stellungnahme ab. Da durch die derzeit eingeschränkte Beratungsmöglichkeit des Stadtentwicklungsamtes vertiefende Fragen nicht geklärt werden konnten, ist diese Stellungnahme als vorbehaltlich und nicht abschließend anzusehen.</p> <p>Grundsätzliche Anmerkungen</p> <p>Dem Stadtentwicklungsamt ist bekannt, dass dieses Bauvorhaben von Anwohner*innen seit Jahren kritisch gesehen wird. Nicht der Bau von Wohnungen als solches, aber das konkrete Bauvorhaben und im Speziellen auch die Rolle der BUWOG. Gerade deshalb wäre es wünschenswert gewesen, wenn in dieser wichtigen Phase des Prozesses mehr als nur das rechtlich Notwendige geschehen wäre, um die Beteiligten vollumfänglich und unmissverständlich zu informieren. Die mehrere hundert Seiten langen Dokumente sind zwar notwendig, aber schwer zu verstehen und nicht „bürger*innah“ aufbereitet, damit die Bürger*innen sehen, was genau geplant ist und worum es konkret bei dieser öffentlichen Auslegung geht. Es gibt kein übersichtliches Exposé, keinen Entwurf, keine Visualisierungen, keine Modelle. Selbst die Anwohner*innen, die sich aktiv informieren, können anhand der in der öffentlichen Auslegung befindlichen Dokumente nicht</p> | <p>Der Hinweis fand bereits Berücksichtigung.</p> <p>So hat es im Laufe des Planverfahrens neben den formellen Planungsschritten, die gemäß dem Baugesetzbuch vorgeschrieben sind, auch informelle Projektvorstellungen und Vor-Ort-Termine mit dem Vorhabenträger gegeben, bei denen die Anwohner und Projektbetroffene sich informieren oder Anregungen geben konnten. Alle Gutachten und Leitpläne sind zudem in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln in Kurzform und im Fazit wiedergegeben worden, so dass zum Verständnis der daraus resultierenden Festsetzungen nicht das Studium der gesamten Gutachten und Planwerke erforderlich ist. Darüber hinaus bot das Bezirksamt Neukölln im Rahmen der Beteiligungsveröffentlichung auch an, Fragen zu den Unterlagen persönlich, per E-Mail oder Telefon stellen zu können, so dass etwaige Verständnisschwierigkeiten ausgeräumt werden konnten. Weitergehende formelle Veröffentlichungen zum konkreten Vorhaben sind dabei nicht vor-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>nachvollziehen, was genau geplant ist und wie der Neubau konkret aussehen soll. Wie sollen die Bürger*innen denn eine Stellungnahme einbringen, wenn gar nicht klar ist, was auf sie zukommt?</p> <p>Und sollte nun der Verweis auf diesen oder jenen Paragraphen aus dem ein oder anderen Gesetz folgen, ginge dies an dem Punkt vorbei. Es geht um ein grundsätzliches Umdenken, wie Politik und Verwaltung mit den Bürger*innen, in wessen Auftrag und zu wessen Wohle sie schließlich handeln, kommunizieren. Die Öffentlichkeit muss tatsächlich, auf Augenhöhe und für alle verständlich eingebunden werden. Es ist doch schließlich auch im Interesse des Stadtentwicklungsamtes und des Bezirkes im Allgemeinen, die Anwohner*innen „abzuholen“, sie ggf. zu überzeugen und vielleicht sogar für ein Bauvorhaben oder ein Projekt zu begeistern. Bei diesem Projekt können leider Fragen aufkommen, ob die privatwirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/Bauherren oder die Interessen und Ängste der Bürger*innen – und nicht zu vergessen auch der Wähler*innen – im Mittelpunkt stehen. Solch ein Eindruck wäre fatal, und diesem muss aktiv entgegengewirkt werden. Schließlich sind wir doch alle im Team Neukölln.</p> <p>Damit wir uns überhaupt veranschaulichen konnten, wobei es sich im Detail bei diesem Bauvorhaben handelt, mussten wir auf sekundäre Quellen (z.B. die BUWOG) zurückgreifen. Diese sind allerdings nicht Teil der öffentlichen Auslegung, und wir wissen auch nicht, ob diese Informationen noch aktuell geschweige denn bindend sind. Mehrfach in diesem langjährigen Prozess konnte der erste Ansprechpartner der Anwohner*innen – das Stadtentwicklungsamt – keine aktuellen oder nur unzureichende Informationen zum Projekt geben.</p> <p>Wie das Stadtentwicklungsamt weiß, gibt es im Harzer Kiez viele rumänisch-stämmige Mitmenschen. Daher ist es befremdlich, dass die öffentliche Auslegung nur auf Deutsch vor liegt. Uns ist klar, dass Deutsch die Amtssprache ist und es rechtlich wohl keine Einwände dagegen gäbe. Aber dies ignoriert wider besseren Wissens schlichtweg die örtlichen sozialen und kulturellen Strukturen – und es kann als geringere Wertschätzung, wenn nicht sogar Ausgrenzung dieser Gruppe empfunden werden. Zumindest ein Exposé in mehreren Sprachen wäre angemessen und auch erwartbar gewesen.</p> | <p>gesehen, da nicht die Architektur und die Vermarktung (bezüglich des angefragten Exposés) Bestandteil des verbindlichen Bebauungsplanverfahrens sind, sondern die städtebaulichen und bodenordnenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-73a.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie die Stellungnehmenden richtig feststellen, ist Deutsch die Amtssprache und gerade der Bezirk Neukölln durch eine Vielfältigkeit an Nationalitäten geprägt. Eine zusätzliche Berücksichtigung etwaiger Sprachen würde immer den Eindruck der Vernachlässigung der Nationalitäten, die unberücksichtigt gebliebenen sind, erwecken. Dies soll vermieden werden. Zudem stellt eine fehlerfreie und fachlich korrekte Übersetzung sämtlicher</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Ebenfalls ist zu hinterfragen, ob die zum großen Teil digitale Kommunikation ältere Menschen, Menschen mit Einschränkungen und Menschen, welche sich nicht so gut mit Computern und dem Internet auskennen, ausreichend erreicht, einbindet und teilhaben lässt.</p> <p>In der Begründung wird an mehreren Stellen bei der jeweiligen „Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung“ erwähnt, dass die Fläche ansonsten komplett versiegelt und alles Grün bebaut werden könnte. Dieser als Strohmännchen-Argument erscheinende Vergleich erschließt sich uns nicht - schließlich steht diese Nutzungsalternative doch gar nicht im Raum, und das Stadtentwicklungsamt würde eine solch drastische Bebauung doch auch gar nicht genehmigen.</p> <p>Tatsächliche Alternativen zur vorliegenden Planung oder proaktive Verbesserungsvorschläge konnten wir nicht finden. Wir nehmen daher die Aufforderung an die Öffentlichkeit, Anregungen vorzubringen, gerne auf. Das Quartiersmanagement Harzer Straße hat in den letzten Jahren (schon bevor es ein QM war) und besonders in den vergangenen Wochen viele Rückmeldungen und Kritik zum geplanten Neubau und zum Verfahren aus der Anwohnerschaft erhalten und diese an das zuständige Fachamt weitergeleitet. Auch der Quartiersrat wurde von Anwohner*innen kontaktiert. Diese Stimmen müssen als Stellungnahmen in das Verfahren aufgenommen werden (ggf. auch die Berichte der Steuerungsgruppe etc.). Als Schnittstelle zwischen Bezirksverwaltung und Bewohner*innen stellt das QM ein enorm wichtiges Instrument für die Kommunikation und die Vermittlung sowie eine Anlaufstelle für alle möglichen Themen im Kiez zum Zwecke der Teilhabe der Öffentlichkeit da. Sollten die Anwohner*innen, welche sich vertrauensvoll an diese Instanz gewandt haben, nicht oder nicht ausreichend gehört werden, würde dies die Sinnhaftigkeit des Quartiersmanagements und des Quartiersrats untergraben.</p> | <p>Bebauungsplanunterlagen des Bezirksamts vor zusätzliche personelle, zeitliche als auch finanzielle Herausforderungen, die im Rahmen der täglichen Aufgaben nicht bewältigt werden können.</p> <p>Der Hinweis fand Berücksichtigung. Neben den digitalen Angeboten bestand trotz der Pandemie die Möglichkeit, die Unterlagen unter Einhaltung von Schutzvorkehrungen in analoger Form im Bezirksamts einzusehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des derzeit noch geltenden Planungsrechts ist eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich. Wenn der Grundstückseigentümer alle rechtlichen Bedingungen einhält, besteht für das Bezirksamts somit keine Möglichkeit, dem Bauherrn diese Baurechte zu entziehen und eine Bebauung zu untersagen. Damit wäre das Bezirksamts entschädigungspflichtig.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Vorschläge, die im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch eingereicht werden, gehen im Rahmen der Abwägung in das Bebauungsplanverfahren ein.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>Soziale Bedenken</p> <p>Die meisten unserer Gärtner*innen wohnen im Harzer Kiez und Umgebung. Es gibt bei vielen von ihnen und auch bei anderen Anwohner*innen nach wie vor Befürchtungen, dass der Neubau in seiner geplanten Umsetzung negative soziale Folgen für den Harzer Kiez nach sich ziehen könnte. Es ist zu erwarten, dass durch die neuen Wohnungen mit loftartigem Charakter mittel- und langfristig der Mietspiegel im Kiez ansteigen wird. Es gibt ernst zu nehmende, begründete Verdrängungsängste, auf welche unserer Einschätzung seitens des Stadtentwicklungsamtes nicht ausreichend eingegangen wurde. Eine soziale Mischung ist wichtig, damit Ghettoisierung verhindert wird, aber der Verdrängungsdruck - in einem der ärmsten Kieze Berlins - ist schon jetzt hoch und würde sich durch das Bauvorhaben in seiner derzeitigen Planung noch erhöhen. Dass neue Wohnungen sinnvoll und ein notwendiges Mittel sind, um die Wohnungssituation in Berlin zu entspannen, wird nicht bestritten. Auch die Änderung des Gewerbegebietes in ein Urbanes Gebiet erscheint uns sinnvoll. Es kommt aber eben darauf an, wie die Bauvorhaben konkret aussehen. Das vorgestellte Bauprojekt birgt die Gefahr, die Gentrifizierung und die Verdrängung sozial und wirtschaftlich schwächerer Menschen voranzutreiben. Die gilt insbesondere auch in Hinblick auf unsere rumänisch-stämmigen Nachbar*innen, deren Einbeziehung in diesen ganzen Prozess aus verschiedenen Gründen schwierig und nicht zufriedenstellend ist. Beteuerungen des Bauherren und der Bau von 50 preisgebundenen Mietwohnungen reichen nicht aus bzw. sind zu kurzfristig gedacht. Auch in 30 Jahren, wenn die Preisbindung ausläuft, wird voraussichtlich die Wohnsituation angespannt sein und Gentrifizierung wird auch dann wohl leider kein Thema der Vergangenheit sein.</p> <p>Welche langfristigen Pläne (neben dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) für die nächsten Jahrzehnte hat das Stadtentwicklungsamt für unseren Kiez? Was plant das Stadtentwicklungsamt - als Vertretung der Bürger*innen - für eine langfristige und nachhaltige Strategie, um Mieterhöhungen in unzumutbarem Ausmaß und Verdrängung entgegenzuwirken? Gibt es konkrete Maßnahmen und Werkzeuge (z. B. ein Ersatz für den „Mietendeckel“)? Welche Entwicklung der Mieten antizipiert bzw. prognostiziert das Stadtentwicklungsamt für unseren Kiez in den kommenden</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen einen Mindestanteil an mietpreisgebundenen Wohnungen von 30% der Geschossfläche in Wohngebäuden, um eine soziale Mischung zu sichern. Darüberhinausgehend hat der Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeiten, einen stabilen oder sinkenden Mietpreisspiegel zu sichern.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet die rechtlich zulässige Regelungsmöglichkeiten für die Sicherung einer sozialen Mischung. 30% der Geschossfläche in Wohngebäuden, sind für mietpreisgebundene Wohnungen vorzusehen. Der verbindliche Bauleitplan ist jedoch nicht das geeignete Instrument, ein langfristiges und übergeordnetes planerisches Konzept für die soziale Sicherung und Teilhabe in den Bezirken und Kiezen zu sichern. Diese sind im Rahmen politischer Entscheidungsprozesse zu entwickeln und rechtlich</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>Jahrzehnten? Die BUWOG wurde 2018 von der Vonovia SE gekauft. Im September dieses Jahres hat die Mehrheit der Bürger*innen Berlins für einen Volksentscheid gestimmt, Wohnungsbaugesellschaften wie die Deutsche Wohnen und Vonovia/BUWOG zu enteignen. Dadurch haben sich die Voraussetzungen für diese Bauvorhaben grundlegend geändert. Der Wähler*innenwille sollte bei den jetzigen sowie zukünftigen Entscheidungen berücksichtigt werden. Welche Pläne hat das Stadtentwicklungsamt, diesen Volksentscheid, für den über 60 % der Bürger*innen/Wähler*innen in Neukölln gestimmt haben, umzusetzen? Ist es sinnvoll, jetzt noch einem Neubau zuzustimmen, der ggf. in naher Zukunft für viel Geld („zurück“) gekauft werden soll?</p> <p>Ökologische Bedenken</p> <p>Unsere Klimagartenkolonie wurde 1898 gegründet und ist die älteste Laubenkolonie in Neukölln. Im Kleingartenentwicklungsplan für Berlin hat unsere Kolonie bei fast allen Kategorien die höchste Einstufung in Hinblick auf die soziale, klimatische und ökologische Bedeutung für unseren Kiez und seine Anwohner*innen. Die Grünflächen und Kleingärten in Berlin sind ein wichtiger und oft unterschätzter Baustein für das Klima in der Stadt. Durch ihren Wegfall würde sich der menschengemachte Klimawandel noch beschleunigen und verschlimmern. Daher sind wir dankbar, dass unsere Kolonie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ gesichert wurde (u. a. Begründung, S. 103). In der Begründung (u. a. S. 58, 82 und 121) verweist das Stadtentwicklungsamt dankenswerter Weise ebenfalls auf die besondere Bedeutung unserer Kolonie in Hinblick auf das Klima im Kiez und die ökologische sowie die soziale Relevanz.</p> <p>Durch den Neubau in seiner jetzigen Planung gibt es Bedenken, dass sich das Gebäude negativ auf die ökologische Entwicklung des Kiezes und unseres Klimagartens auswirken könnte. Die für den Harzer Kiez im negativen Sinne herausragende Höhe des Gebäudes führt zu einer mehr Verschattung auf der nördlichen Hälfte unserer Kolonie und bei den benachbarten Kolonien, und zum anderen wird durch die geplante Bauweise den</p> | <p>verbindlich umzusetzen. So wird das Ergebnis des Volksentscheids von der Berliner Regierungskoalition derzeit hinsichtlich der rechtlichen und praktischen Umsetzbarkeit geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Kleingartenanlage wird im Bestand nicht verändert oder beeinträchtigt.</p> <p>Der Stellungnahm wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Kleingartenanlage Loraberg ist südöstlich des geplanten Vorhabens gelegen. Unter Zugrundelegung des natürlichen Sonnenverlaufs kann eine partielle Verschattung der Kleingartenanlagen lediglich am späten Nachmittag bzw. im Sommer in den frühen Abendstunden erfolgen. Etwaige ökologische Auswirkungen durch diese zeitlich sehr begrenzten Verschatt-</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>bisherigen Luftstrom verändert, was zu einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur führen könnte. In der Begründung (S. 91f) wird zwar Bezug auf die Verschattung genommen, allerdings geht es dabei um die Verschattung des geplanten Neubaus selbst und nicht um die Verschattung der Umgebung, welche durch den Neubau verursacht wird. Leider gibt es keine öffentlich zugängliche Simulation der Verschattung, obwohl die BUWOG eine solche erstellt hat. Wir haben den Vorschlag, uns diese Simulation hinter verschlossenen Türen bei der BUWOG anzusehen, nicht angenommen. Diese Informationen sollten für jedermann zugänglich sein. Wir können daher die beschwichtigend gemeinte Aussage der BUWOG nicht nachvollziehen, dass das ca. 20/23,5 m hohe und ca. 80 m breite Gebäude nur unwesentlich mehr Schatten werfen würde als ein paar Straßenbäume.</p> <p>Die geplante Tiefgarage wird sich auf den Verlauf des Grundwassers und ggf. sogar auf die Höhe des Grundwasserspiegels auswirken. Da die Klimagartenkolonien ein paar Meter tiefer gelegen sind, sind wir schon sehr nah am Grundwasser. Und es besteht die Befürchtung, dass ein Eingriff in dieses sensible System die Bäume bei uns und in der Umgebung allgemein negativ beeinflussen könnte. Wir sind dankbar, dass in der Begründung (S. 97) auf die bestehenden Gefahren der Verunreinigung des Grundwassers hingewiesen wird. Die ausgeführten Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen (S. 112) erscheinen uns jedoch etwas vage. Es muss zu jeder Zeit sichergestellt werden, dass keine schädlichen Stoffe in das Grundwasser gelangen - zum allgemeinen Schutz der Natur, aber auch besonders in Hinblick auf die angrenzenden Klimagartenkolonien. Es darf nicht sein, dass Giftstoffe ins Grundwasser fließen oder in die Luft geraten, welche dann über unsere kleingärtnerischen Erzeugnisse in die menschliche Nahrungskette gelangen könnten.</p> <p>Zum Thema Verkehr sei an dieser Stelle nur auf die bereits jetzt schon z. T. maroden Straßen (besonders Kiehlufer) hingewiesen. Auch das Problem der ständigen Vermüllung (u. a. Sperr- und Sondermüll) besonders in der Brockenstraße und an der Ecke zum Kiehlufer sei hier nur kurz erwähnt.</p> | <p>tungen sind jedoch nicht zu erwarten. Zudem werden die gemäß der Bauordnung Berlin nachzuweisenden Abstandsflächen eingehalten, so dass gesonderte Untersuchungen zur Verschattung entbehrlich sind. Dies wurde bereits gerichtlich festgestellt (siehe dazu u.a. OVG 2 A 28.17).</p> <p>Kenntnisnahme. Auf Basis der ermittelten Grundwasserstände und den vorliegenden Planungen der Tiefgarage lassen sich keine Erkenntnisse für die Gefährdung des Grundwassers oder benachbarte Grundstücksteile ableiten. Etwaige Wasserhaltungsmaßnahmen oder Schutzmaßnahmen der Umgebung, die sich aus dem Bau der Tiefgarage ergeben, sind im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme zu beantragen und mit den zuständigen Stellen des Bezirksamtes abzustimmen. Die genauen Maßnahmen zur Beseitigung der Bodenbelastungen lassen sich ebenfalls erst bei den konkreten Aushubarbeiten vor Ort, die durch geschultes Fachpersonal zu begleiten sind, abstimmen. Dazu ist auch das zuständige Umweltamt mit einzubeziehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Ausbau der Straßenverkehrsflächen zählt nicht zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes. Auch das widerrechtliche Ablegen von Sperr- und</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>Vorschlag zur Verminderung der abzusehenden Probleme</p> <p>Laut Angaben soll das Gebäude 20,60 m bzw. 19,50 m am 6-geschossigen und 23,50 m am 7-geschossigen Teil hoch werden. Es können noch zwei Meter technische Aufbauten hinzukommen. Diese enorme Höhe ist darauf zurückzuführen, dass für das Gebäude, obwohl es sich um einen Neubau handelt, die großzügige Raumhöhe eines Altbaus geplant ist. Diese Raumhöhe hat keinen praktischen Nutzen für die zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen. Anscheinend soll dieser „Luxus“ lediglich dazu dienen, die Wohnungen hochwertiger erscheinen zu lassen, um diese dann auch hochpreisiger zu vermieten/verkaufen.</p> <p>Setzt man anstatt der überdurchschnittlich hohen Räume eine Standardhöhe für Neubauten ein, käme man bei 2,50 m Raumhöhe plus 0,25 m für die Decken/Böden auf eine Höhe des Gebäudes von 16,50 m für den 6-geschossigen und 19,25 m für den 7-geschossigen Teil. Man könnte dadurch im Vergleich zum vorliegenden Plan 3 Meter, also eine ganze Etage, in der Höhe „einsparen“ - und das Wichtigste: Es ginge dabei kein Wohnraum verloren! Zur Veranschaulichen haben wir den vermutlich aktuellen Entwurf der BUWOG in der Höhe gestaucht (s. Anlage 1) - auch der Gesamteindruck des Gebäudes würde dadurch merklich verbessert werden.</p> <p>Die Minderung der Gebäude- und Raumhöhe vermindert gleich mehrere Probleme. Durch die geringeren Baukosten und -zeiten (Vorteil für die BUWOG) könnten die Wohnungen für weniger Geld vermietet/verkauft werden (Vorteil für die zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen). Es wird Baumaterial eingespart, was ein wichtiger Beitrag zur Schonung der Ressourcen wäre. Da niedrigere Räume nicht so oft und viel geheizt werden müssen, hat dies eine positive Auswirkung auf die Klimabilanz und den CO2-Fußabdruck sowie auf die Kosten der zukünftigen Mieter*innen/Eigentümer*innen. Durch ein niedrigeres Gebäude würde die Störung des Windstrom und das Problem der Verschattung gemindert werden, was sich positiv bzw. nicht mehr ganz so negativ auf das Klima im Kiez auswirken</p> | <p>Hausmüll ist ein ordnungsrechtliches Problem und kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die maximale Höhe ergibt sich auch aufgrund von Brüstungen, welche nicht zu den technischen Aufbauten zählen. Nach gegenwärtiger Ausbauplanung liegt der oberste Decken- und Dachabschluss bei ca. 22 m. Der bauliche Maßstab für den Block zwischen Harzer Straße, Kiehlufer, Brockenstraße und Elsenstraße wird hierbei im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung gesehen.</p> <p>Die Raumhöhe beträgt im Durchschnitt etwa 2,75 m, so dass für den Neubau bei weitem nicht die Raumhöhe der historischen Gewerbe- bzw. Gründerzeitbebauung erreicht wird.</p> <p>Ein städtebauliches Erfordernis, eine niedrigere Gebäudehöhe festzusetzen, wird daher nicht gesehen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|--|
| | | | <p>würde. Anstatt eines unüblich hohen Gebäudes ein Haus zu bauen, welches sich an den Höhen der anderen Häuser im Kiez orientiert, hat also keine Nachteile, sondern nur Vorteile. Da die BUWOG allenthalben befeuert, sich für die sozialen und ökologischem Belange im Kiez einzusetzen, dürften von dieser Seite keine Einsprüche zu erwarten sein.</p> <p>Gibt es von Seiten des Stadtentwicklungsamt Gründe, welche gegen ein niedrigeres Gebäude bei gleichbleibender Anzahl der Wohnungen sprechen?</p> <p>Ein anderes Thema, welches mit der Gebäudehöhe zusammenhängt, ist der Denkmalschutz der Bauten der ehemaligen Geyer-Werke. Die Visualisierungen der BUWOG sind verständlicher Weise beschönigend, da sie schließlich das Bauvorhaben anpreisen und verkaufen sollen. In der Visualisierung, welche die Ecke Harzer Straße / Brockenstraße zeigt, sind die Geyer-Werke geschickt fast vollständig durch den Illustrator mit Bäumen verdeckt worden. Außerdem befindet sich der Betrachter in einer erhöhten Position, wodurch die Gebäude perspektivisch kleiner erscheinen. (In dieser Illustration wurden außerdem aus unbekanntem Gründen die benachbarten Klimagartenkolonien entfernt.) Man könnte also den Eindruck haben, dass sich der Neubau optisch nahtlos an die Geyer-Werke anschließen würde. Wichtig für die Wahrnehmung des Stadtbildes und der Höhe der Gebäude ist jedoch die Höhe der vom Fußgänger sichtbaren Fassaden - und nicht die absoluten Höhen der Gebäude, die oft gar nicht im vollen Umfang von der Straße aus zu sehen sind. Legt man eine Linie an die Fassade der Geyer-Werke an, wird schnell ersichtlich, dass der Neubau aus der Sicht der Person vor Ort deutlich höher ist und er dadurch das Baudenkmal klein und unwichtig erscheinen lässt. Dieses Problem der optischen Herabsetzung der für den Kiez prägenden Geyer-Werke wäre ebenfalls einfach durch eine geringere Bauhöhe des Neubaus gemildert (s. Anlage 2).</p> <p>Liegen Visualisierungen vor, welche den Neubau aus der Perspektive der Bürgerin*innen und Passant*innen zeigen (vor allem, wenn man sich direkt vor den Gebäuden befindet), was unserer Einschätzung nach entschei-</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen als auch die Vorhaben- und Gebäudeplanungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks als auch mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt worden. In Rahmen dieser Abstimmungen hat es bereits Anpassungen an der Bebauung gegeben. So wurde die Höhe und die Geschossigkeit der geplanten Bebauung gegenüber früheren Ständen herabgesetzt, der dem Baudenkmal gegenüberstehende Baukörper wurde in der Höhe der Oberkante an das Denkmal angeglichen und in einem weiteren Schritt vom Denkmal abgesetzt. Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit sind von den zuständigen Denkmalbehörden keine Einwände zu der Planung vorgebracht worden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zudem keine räumlichen bzw. umsetzungsgetreuen Visualisierungen erstellt. Diese wurden lediglich von der Eigentümerin in eigener Verantwortung und zur eigenen Verwendung und Vermarktung erstellt. Der Bebauungsplan liegt ausschließlich in Form der Planzeichnung des 8-73a sowie in Textform als Begründung mit den entsprechenden Gutachten als Anlagen vor.</p> <p>Gemäß dem Bebauungsplan ist kein Staffelgeschoss im siebten Vollgeschoss festgesetzt und im Rahmen der Umsetzung der Planung auch nicht vorgesehen. Es erfolgen lediglich Zurücksetzungen der Baugrenzen im siebten Vollgeschoss zu den benachbarten Grundstücksgrenzen sowie zum denkmalgeschützten Bestand, was jedoch nicht einem klassischen Staffelgeschoss, welches allseitig von den Außenkanten zurücktritt, entspricht.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|--|
| | | | <p>dend ist in der Frage, ob der geplante Neubau im Konflikt zum Denkmalschutz der Geyer-Werke steht? Soll die siebte Etage weiterhin als Staffgeschoss umgesetzt werden oder gibt es diesbezüglich Änderungen?</p> <p>Einen Eindruck, welche enormen Ausmaße der geplante Neubau hat, konnte man anhand des Modells der BUWOG erahnen, welches beim oben erwähnten Bürgerdialog im Rahmen des Kieztreffens gezeigt wurde. Wir sind der BUWOG für dieses Modell dankbar, da zu dieser Zeit dem Stadtentwicklungsamt keine aktuellen Entwürfe vorlagen oder diese öffentlich einzusehen waren. Dadurch dass die umliegenden Klimagartenkolonien von der Straße abgesetzt sind - ausgerechnet an der höchsten Stelle des geplanten Neubaus - und dadurch, dass die Hans-Fallada-Schule nur bis zu drei Stockwerke hoch ist, wirkt der Neubau an der Ecke Brockenstraße / Harzer Straße sogar noch „erschlagender“, als er es im Vergleich zu den anderen Häusern im Harzer Kiez sowieso schon tut. Da bekommt „Brockenstraße“ eine ganz neue Bedeutung. Mit seinen geplanten überdimensionierten Maßen und der geschlossenen Fassade würde das Gebäude auch von uns als erdrückend empfunden werden. Dass sich der offene, freie Blick auf unsere Kolonie vom Neubau aus (während wir auf eine gigantische Fassade schauen) auch auf die Preise besonders bei den Eigentumswohnungen zugunsten der BUWOG auswirken wird, sei hier nur am Rande erwähnt.</p> <p>Liegen dem Stadtentwicklungsamt aktuelle und bindende Entwürfe, Visualisierungen, Modelle etc. vor? Wenn ja: Warum sind sie nicht Teil der öffentlichen Auslegung? Wenn nein: Warum werden diese nicht ergänzt und öffentlich durch die Verantwortlichen zugänglich gemacht, damit sich die Bürger*innen wortwörtlich ein Bild vom Bauvorhaben machen können - es ist schließlich davon auszugehen, dass Seitens der BUWOG diese Informationen vorhanden sind und nicht extra produziert werden müssten?</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Beurteilung des Stadtplanungsamtes erfolgt vorrangig anhand der städtebaulichen Kubaturen. Diese werden auch im Bebauungsplan über die Nutzungsmaße, wie die maximale Geschossigkeit und die maximale Oberkannte, definiert. Wenn die späteren Umsetzungsplanungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und gemäß § 9 der Bauordnung Berlin nicht verunstaltend wirken, sind diese durch das Bezirksamt im Rahmen der persönlichen Gestaltungsfreiheit zu genehmigen. Aufgrund des Denkmalschutzes der Geyerwerke wurden und werden jedoch auch die zuständigen Denkmalbehörden zur Beurteilung hinzugezogen. Gegenüber den bislang abgestimmten Planungsinhalten liegen jedoch keine ablehnenden Stellungnahmen der Denkmalbehörden vor.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Wir verweisen auf den Neubau „Bouché-Gärten“ in der Harzer Straße Ecke Bouchéstraße. Hier ist es dem Stadtentwicklungsamt von Treptow zusammen mit den Bauherren gelungen, dass sich das Gebäude trotz der sieben Etagen in das Stadtbild einfügt und eben nicht negativ heraussticht. Dies sollte doch auch in Neukölln möglich sein.</p> <p>Appell Der geplante Neubau wird den Harzer Kiez nachhaltig und unumkehrbar verändern. Und unserer Einschätzung nach zum Negativen, sollte es bei den aktuellen Plänen bleiben - Gentrifizierung wie sie im Buche steht. Wir wünschen uns eine langfristige Stadtplanung für unseren Kiez, welche soziale und ökologische Anforderungen im Fokus hat, besonders auch im Hinblick auf den Klimawandel. Der Neubau sollte ein Gewinn für den Kiez und seine Menschen sein und nicht nur ein Gewinn für den Eigentümer. Wir hoffen, dass unser konstruktiver Vorschlag auf offene Ohren bei den Entscheidungsträger*innen stößt und diese regulierend im Interesse der jetzigen und der zukünftigen Anwohner*innen des Harzer Kiezes entscheiden. Eine Verringerung der Gebäudehöhe, welche sich an den Höhen der anderen Häuser im Kiez orientiert, wäre eine einfache Lösung ohne Nachteile und hätte soziale, ökologische, klimatische, energetische und wirtschaftliche Vorteile für alle Beteiligten. Ja zu neuen Wohnungen - aber sozial und grün.</p> <p>Anlage: Visualisierung: siehe Anhang 3 der Abwägungstabelle</p> | <p>Kenntnisnahme. Der Vergleich mit den Neubauvorhaben im Nachbarbezirk erklärt nicht, worin das bessere Einfügen oder das negative Herausstechen der jeweiligen Planungen liegt, und zeigt damit, dass die Betrachtung von Neubauten im städtebaulichen Kontext immer auch subjektiv geprägt ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die vorliegende Planung berücksichtigt soziale als auch ökologische Gesichtspunkte und ist hinsichtlich der gewählten Nutzungsmaße in einem innerstädtischen Quartier städtebaulich vertretbar. In der Umgebung befinden sich mehrere Gebäude gründerzeitlicher Baustruktur, die eine Traufhöhe von ca. 22 m aufweisen, deren maximale Oberkante jedoch aufgrund des Dachaufbaus ebenfalls über 22 m liegen, so dass die künftigen Gebäudehöhen denen der historischen Gebäude z.B. am Knotenpunkt Harzer Straße/Elsenstraße in etwa entsprechen werden. An den geplanten Festsetzungsinhalten wird somit festgehalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 15. | Bürger/in 15 | 22.12.2021 | <p>Als langjähriger gewerbliche Nutzerin möchte die ABEX Stahlbau Stadtmöbel Rohrbiegen ihre Bedenken zu dem aktuellen Bauvorhaben für das Grundstück 8-73a/ „ehemalige Geyer-Werke/Harzer Str. äußern. Seit 2005 sind wir als produzierendes Gewerbe im Metallbau am Standort Kiehlufer 81-83 tätig. Zum Zeitpunkt unseres Einzugs bestand Einigkeit, dass gewerbliche Nutzungen auch innerstädtisch gesichert und die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt werden soll. Seit 2016 gibt es Verhandlungen über die Festsetzung von B-Plänen für die Parzellen entlang des Kanals zwischen Kiehlufer und Harzer Straße. Die Umwidmung bzw. Fest-</p> | <p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet und die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten. Zur Einschätzung der bestehenden und künftigen Schallsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die geplanten Festsetzungen auf deren Verträglichkeit hin untersucht hat. Dazu wurden alle am Standort befindlichen Gewerbenutzungen hinsichtlich ihrer derzeitigen und zulässigen Lärmentwicklung aufgenommen und den künftigen Nutzungen im Plangebiet gegenübergestellt. Von besonderer Bedeutung war,</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|---|---|
| | | | <p>setzung der Flächen in MU -Urbanes Gebiet lehnen wir dabei nicht grundsätzlich ab. So haben wir auch bei der ersten Auslegung des Bauvorhabens keine Bedenken geäußert.</p> <p>Laut § 6a BauNVO Abs.1 dienen Urbane Gebiete „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ Weiter heißt es: „Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Bislang wurde uns immer wieder zugesichert, dass der Bezirk Neukölln langfristiges Interesse daran hat, die bestehenden produzierenden und gewerblichen Nutzungen im Quartier zu erhalten. Als Metallbauunternehmen ist die ABEX ein wichtiger Arbeitsgeber für den Bezirk, aktuell liegt die Zahl der Angestellten bei 50 Personen. In Kenntnis über die Wohnraumknappheit im Ring von Berlin, haben wir gegen eine nachhaltige und allgemeinverträgliche Nachverdichtung in unserem Quartier nichts einzuwenden. Das Bauvorhaben „Geyer-Werke/Harzer Straße“ scheint hier allerdings eine gesunde Gewichtung zwischen Arbeiten und Wohnen, zu Gunsten letzterer aufzugeben. So ist es fraglich, ob bei dem Überhang an Wohneinheiten, geplant in MU2, eine harmonische Flächennutzung und Koexistenz von Produktion und Wohnen langfristig zu sichern ist.</p> <p>Allein die Geschosshöhen der drei Blöcke (mit 6 bzw. 7 VG) in MU2 übersteigen die Bebauung auf unserer Parzelle um mehr als 3 Vollgeschosse. Unsere Sorge besteht darin, dass wir in Konflikt mit den neuen Eigentümern/Mietern geraten könnten. Bei gewerblichen Nutzungen liegt die Lärmbelastung entsprechend höher als in reinen Wohngebieten - als metallproduzierendes Gewerbe sind wir auf Logistik und Anlieferung von Material angewiesen, rangierende LKW passieren das Kiehlufer und das Material wird in unseren Werkstätten weiterverarbeitet. Es ist daher denkbar, dass die neuen Eigentümer bzw. Mieter, die die Bewohnerstruktur des Blockabschnitts wesentlich verändern werden, denn die Kaufpreise der BuWoG liegen in vergleichbaren Lagen zwischen 6000-10000 € pro Quadratmeter, diese Nutzung nicht lange dulden werden. Zudem ist der BuWog durch den B-Plan zugesichert, Austritte bzw. Balkone in MU1 bis zu 1,5m vor der Baugrenze entlang der Punkte u und v anzubringen. Diese Balkone/Erker/Austritte sind unmittelbar auf unsere Werkhallen ausgerichtet.</p> | <p>dass die derzeit zulässigen Emissionswerte der Gewerbebetriebe, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, keine Einschränkungen durch die vorliegende Planung erfahren. Vielmehr werden die geplanten Wohnnutzungen in den Urbanen Gebieten mit schalltechnischen Festsetzungen versehen, so dass die bestehenden Gewerbenutzungen uneingeschränkt fortgeführt werden können. Eine Verdrängung durch die vorliegenden Planung ist somit nicht zu befürchten.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der gründerzeitlichen Blockrandstruktur, wie etwa im Bereich des Knotenpunktes Harzer Straße / Elsenstraße, und führt diese fort. Die ca. 3-geschossige Bebauung entlang der südlichen Blockseite am Kiehlufer soll bei der Neubebauung nicht den städtebaulichen Maßstab bilden, da dies in einem innerstädtischen Quartier und der bestehenden Umgebung eher die Ausnahme als die Regel darstellen würde. Die o.g. Untersuchungen zum Lärmschutz sind dabei auch geschossweise erfolgt, so dass Aussagen und Maßnahmen zum Lärmschutz für alle Teile und Höhen des Plangebiets getroffen werden konnten.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------|-------------------|--|---|
| | | | <p>Eigentümer könnten gegen den Lärm/Schmutz Einwände erheben. So haben wir Sorge, dass die uns zugesicherte Nutzung, trotz der Maßnahmen dargelegt in der „Textlichen Festlegung“ - Position 16.(1) keinen Bestand haben wird.</p> <p>Daher fordern wir eine explizite Bestätigung darüber, dass uns die Art der gewerblichen Nutzung (Metallbau) weiterhin zugesichert wird. Wir bitten Sie, dieser Forderung nachzukommen und sicherzustellen, dass durch die Maximalausnutzung des zulässigen Bauvolumens durch die BuWog und die vielen Wohneinheiten, kein Nachteil für die aktuelle Eigentümerschaft entlang des Kiehlufers entsteht.</p> <p>(1) Auszug aus der Begründung: Aus textlicher Festlegung, 16.: „Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Harzer Straße sowie entlang der Linie a-s mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung</p> | <p>Die Bedenken werden berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Gewerbes am Standort ist durch die neu entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten. Zur Einschätzung der bestehenden und künftigen Schallsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die geplanten Festsetzungen auf deren Verträglichkeit hin untersucht hat. Dazu wurden alle am Standort befindlichen Gewerbenutzungen hinsichtlich ihrer derzeitigen und zulässigen Lärmentwicklung, ausgerichtet am bestehenden Wohnen in den Bereichen der Elsenstraße 69-72 sowie der Harzer Straße 37 und 38, aufgenommen und den künftigen Nutzungen im Plangebiet gegenübergestellt. Alle durch bestehende Gewerbenutzungen betroffenen Neubauten werden mit schalltechnischen Festsetzungen versehen. Über das Abwägungsergebnis wird die Stellungnehmende nach Festsetzung des Bebauungsplanes unterrichtet; einer gesonderten Bestätigung über die Ausübung einer Bestandsnutzung bedarf es hierzu nicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Der zitierte Teil der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 16 regelt Maßnahmen zum Schutz vor auftretenden Verkehrslärm. Zum Schutz vor auftretendem Gewerbelärm ist die textliche Festsetzung Nr. 18 zu berücksichtigen.</p> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme vom | Stellungnahme | Abwägungsergebnis |
|-----|--------------|-------------------|---|--|
| | | | Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“ | |
| 16. | Bürger/in 16 | 17.12.2021 | <p>Ausgehend von der durch den Berliner Senat in Anerkennung der Klimanotlage dieses Jahr beschlossenen verstärkten Maßnahmen und dem entsprechenden Urteil des Bundesverfassungsgerichtes zu deren Dringlichkeit, möchte ich hiermit feststellen, dass die Bauweise des Gebäudes in keinsten Weise den angeführten Beschlüssen genüge tut. Insbesondere die Verwendung energieintensiver Baumaterialien und die Errichtung einer Tiefgarage sind unzeitgemäß und unter den gegebenen Umständen auch nicht mehr zulässig.</p> <p>FAZIT: Hiermit fordere ich den Bezirk auf Kraft seiner Planungshoheit für das betroffene Areal eine zukunftsverträgliche Bebauung durchzusetzen!</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die gewählte Bauweise stellt unter Abwägung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen eine geeignete Bauweise dar. Das planerische Ziel der Schaffung vieler Wohnungen mit einem höheren Nutzungsmaß in einem gemischt genutzten Quartier unter Einbeziehung denkmalgeschützter Strukturen sowie die Festsetzung von umfangreichen Begründungsmaßnahmen für Dach- und Tiefgaragenflächen sprechen für den nachhaltigen Ansatz im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung. Eine vergleichbare Anzahl an Wohnungen mit deutlich geringerer Dichte würde einen ungleich höheren Anteil an Versiegelung als auch einen höheren Materialeinsatz erfordern.</p> <p>Die Verwendung energieintensiver Baumaterialien wird im Bebauungsplan dagegen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht festgesetzt, ist aber auch nicht ausgeschlossen. Die Nutzung privater Pkw - auch im Zuge der vermehrten Elektromobilität - ist aktuell noch verbreitet und damit Bestandteil der Planungen. Diese benötigen einen Abstellplatz, der im vorliegenden Bebauungsplan auch in Form einer Tiefgarage ermöglicht wird. Bei der Dimensionierung der Tiefgarage wird hierbei bereits von einem prognostizierten reduzierten Bedarf von 0,26 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. Ein genereller Ausschluss von Tiefgaragen ist hingegen nicht beabsichtigt und wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als nicht verhältnismäßig eingeschätzt.</p> |

Fazit:

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung wird aktualisiert und fortgeschrieben, Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.