

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b4 – 6144 / 8-86a / I-08

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan 8-86a**

(„Glasower Straße - Ost“)

für die Grundstücke

Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-4 und 10

im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	9
2.4	Geltendes Planungsrecht	10
2.5	Verkehrerschließung	10
2.6	Technische Infrastruktur	11
2.7	Soziale Infrastruktur/Nahversorgung	11
2.8	Altlasten	11
2.9	Denkmalschutz	12
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>12</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Flächennutzungsplan	14
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	14
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	15
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	20
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	20
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
3.8	Sonstiges	23
<b>4</b>	<b>Entwicklung von Planungsüberlegungen</b>	<b>24</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>26</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>26</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	26
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	26
1.2.1	Fachgesetze	27
1.2.2	Fachpläne	29
1.2.3	Schutzgebiete	34
1.2.4	Inhalte der Umweltprüfung	34
1.2.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	35
1.2.6	Methodik der Umweltprüfung	36
1.2.7	Eingriffsbewertung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG	37
1.2.8	Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	38
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>39</b>
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	39
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	39

Inhaltsverzeichnis

2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	42
2.1.3	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	47
2.1.4	Schutzgut Fläche	47
2.1.5	Schutzgut Boden	48
2.1.6	Schutzgut Wasser	51
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft	53
2.1.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	56
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	57
2.1.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	57
2.1.11	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	58
2.1.12	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	61
2.1.13	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	64
2.1.14	Schutzgut Fläche	65
2.1.15	Schutzgut Boden	65
2.1.16	Schutzgut Wasser	68
2.1.17	Schutzgut Klima / Luft	69
2.1.18	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	71
2.1.19	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	71
2.1.20	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	72
2.1.21	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	72
2.1.22	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	73
2.1.23	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	73
2.1.24	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	73
2.1.25	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	73
2.1.26	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	74
2.1.27	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	74
2.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	75
2.2.1	Rechtliche Grundlagen	75
2.2.2	Relevanzprüfung	78
2.2.3	Methodisches Vorgehen und Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsraum	78
2.2.4	Herleitung planungsrelevanter Wirkfaktoren	79
2.2.5	Prüfung der Betroffenheit entscheidungsrelevanter Tiergruppen	79
2.2.6	Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten	81
2.2.7	Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	82
2.3	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	82
2.3.1	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	82
2.3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	84
2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	84

2.3.4	Maßnahmen nach Baumschutzverordnung	85
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen	86
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>86</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	86
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	87
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>88</b>
<b>5</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen</b>	<b>92</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>94</b>
<b>1</b>	<b>Ziele und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>94</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>96</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>96</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	96
3.2	Maß der baulichen Nutzung	103
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	118
3.4	Weitere Arten der Nutzung	121
3.5	Verkehrsflächen	122
3.6	Immissionsschutz / Klimaschutz	125
3.7	Grünfestsetzungen	139
3.8	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	142
3.9	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	143
3.10	Städtebauliche Verträge	144
<b>4</b>	<b>Abwägung von Stellungnahmen</b>	<b>146</b>
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	146
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	147
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	147
4.4	Informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C	148
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	149
4.6	Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	150
4.7	Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen	150
4.8	Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 BauGB)	150
4.9	Erneute Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen	152
4.10	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	153
4.11	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	153
4.12	Erneute Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB)	154
<b>5</b>	<b>Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b>	<b>154</b>
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>164</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>164</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>164</b>
2.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	164

2.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	165
<b>3</b>	<b>Weitere Auswirkungen</b>	<b>165</b>
<b>4</b>	<b>Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB</b>	<b>165</b>
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>166</b>
<b>1</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>	<b>166</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB</b>	<b>166</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>166</b>
<b>4</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b>	<b>166</b>
<b>5</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>167</b>
<b>6</b>	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>167</b>
<b>7</b>	<b>Informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C</b>	<b>167</b>
<b>8</b>	<b>Teilung des Bebauungsplans 8-86</b>	<b>167</b>
<b>9</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>168</b>
<b>10</b>	<b>Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen</b>	<b>168</b>
<b>11</b>	<b>Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB)</b>	<b>168</b>
<b>12</b>	<b>Erneute informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C</b>	<b>169</b>
<b>13</b>	<b>Erneute Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen</b>	<b>169</b>
<b>14</b>	<b>Erneute Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b>	<b>169</b>
<b>15</b>	<b>Erneute Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB)</b>	<b>170</b>
<b>16</b>	<b>Beschlussfassung über den Bebauungsplan</b>	<b>170</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>171</b>
<b>VII</b>	<b>ANHANG</b>	<b>172</b>
<b>1</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>172</b>
<b>2</b>	<b>Hinweise</b>	<b>177</b>
<b>3</b>	<b>Karte Biotoptypen und Baumbestand</b>	<b>178</b>
<b>4</b>	<b>Liste der im Plangebiet erfassten nach BaumSchVO geschützten Einzelbäume</b>	<b>179</b>
<b>5</b>	<b>Auswertungsvermerk zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>181</b>
<b>6</b>	<b>Auswertungsvermerk zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>185</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein – sich verstärkender - wirtschaftlicher Verwertungsdruck eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe wurden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Fachbereich Stadtplanung in Neukölln gestellt. Durch Zeitablauf werden hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele des Sanierungszeitraums (1995 – 2010, Sanierungsgebiet Wederstraße) in Frage gestellt. Somit bestand aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung der Anlass, die abgestimmten Planungsziele auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren.

Gleichzeitig wurden für die Grundstücke Glasower Straße 3-10, 62-63 sowie 65-66 im Plangebiet Nachnutzungskonzepte von Eigentümern bzw. Projektentwicklern erarbeitet. Vornehmlich wird hierbei die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Da die planungsrechtliche Grundlage weiterhin durch den Baunutzungsplan vorgegeben ist, der diese Grundstücke als beschränktes Arbeitsgebiet ausweist, war es notwendig, hierfür neues Planungsrecht zu schaffen. Dieses sollte mittels Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-86 erfolgen. Zur Konfliktbewältigung und in Hinblick auf ein städtebauliches Gesamtkonzept wurden angrenzende Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 mit einbezogen.

Der ursprünglich existente Bebauungsplanentwurf XIV-185fb wurde durch den Beschluss des Bezirksamts Neukölln von Berlin am 08. Mai 2018 (Vorlage Nr. 110/18) um die Grundstücke Delbrückstraße 59-67, Karl-Marx-Straße 260/274, Glasower Straße 1, 3-10, 60, 62-68 und Juliusstraße 1-10 reduziert. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fb verbleibenden Grundstücke besteht zunächst kein prioritäres Planerfordernis. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, die bestandsbezogen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen.

Da eine anteilige Sicherung mietpreisgebundener Wohnungen für die Grundstücke Juliusstraße 5-9 im Plangebiet des Bebauungsplanes 8-86 aufgrund fehlender Vertragspartner (städtebauliche Verträge) zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich war, erfolgte im September 2019 die Teilung und die betreffenden Grundstücke werden in einem eigenen Bebauungsplanverfahren weiterbearbeitet.

Mit dem Bebauungsplanteil 8-86a (Beschluss des Bezirksamtes Neukölln von Berlin am 03. September 2019, Vorlage Nr. 221/19), dessen Geltungsbereich die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 sowie Juliusstraße 3-4 und 10 umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ebenso ist im Rahmen des Bebauungsplans abzuklären, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan soll eine vorsorgende Bewältigung der Konflikte erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-86a liegt ca. 0,5 Kilometer südlich des S-Bahnringes, unmittelbar nördlich der Grenze zwischen den Ortsteilen Neukölln und Britz, im Ortsteil Neukölln. Es wird im Norden von der Delbrückstraße, im Osten von Grundstücken an der Karl-Marx-Straße und im Süden von der Juliusstraße selbst sowie den Grundstücken Juliusstraße 5-9 begrenzt. Im Westen führt die Grenze des Geltungsbereichs parallel zur Bruno-Bauer-Straße.

Die Grundstücke Delbrückstraße 60, 61, 63-65, Glasower Straße 64, 67 sowie Juliusstraße 3 und 4 dienen überwiegend dem Wohnen mit gelegentlich gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die Grundstücke Delbrückstraße 59 und 62, Glasower Straße 3-10 (Dachbahnen- und Dachstofffabrik Quandt, industrielle Produktion von 1878 bis ca. 2015), 60, 62 (Garagenhof), 63 sowie 65-66 wurden und werden gewerblich genutzt. Insgesamt weisen die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes große Differenzen in ihrer Höhe und Gestaltung auf.

Das direkte Umfeld des Plangebiets weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Östlich der Karl-Marx-Straße dominieren teils großflächige Gewerbebauten das Gebiet, darunter eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Kfz-Werkstatt sowie eine Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise auf der Fläche einer ehemaligen Sportanlage. Südlich der Juliusstraße befinden sich sowohl Wohn- und Bürogebäude als auch Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, u.a. ein Autohaus. Das Ordnungsamt Neukölln hat seinen Standort in der Juliusstraße 67. Im Westen des Plangebiets prägt gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohnnutzung die Straßenzüge. Nördlich des Plangebiets befinden sich drei- bis viergeschossige Hauszeilen aus den 1920er Jahren, welche im Besitz des Wohnungsbau-Vereins Neukölln eG sind. Die Bauhöhen sowie Gestaltung der Bebauung variieren stark.

Das Plangebiet verfügt zum einen durch die Anbindung an die Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss der BAB 100 über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung mit dem Kfz. Zum anderen besteht eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die unmittelbare Nähe zum S- und U-Bahnhof Neukölln, zur U-Bahn-Station Grenzallee sowie durch Busanbindungen.

In einer Entfernung von ca. 3 km liegt das nächstgelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird

- im Norden von der Delbrückstraße,
- im Osten von den westlichen Grundstücksgrenzen Delbrückstraße 66, Karl-Marx-Straße 264 / 266, Glasower Straße 68 und Juliusstraße 2,
- im Süden von der Juliusstraße, der westlichen und nördlichen Grenze des Grundstücks Juliusstraße 9, den nördlichen Grundstücksgrenzen Juliusstraße 6 - 8 und der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Juliusstraße 5 sowie
- im Westen von den östlichen Grundstücksgrenzen Bruno-Bauer-Straße 14, Glasower Straße 59 sowie Glasower Straße 11 und Delbrückstraße 58

begrenzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst jeweils Teile der statistischen Blöcke 312 und 313. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

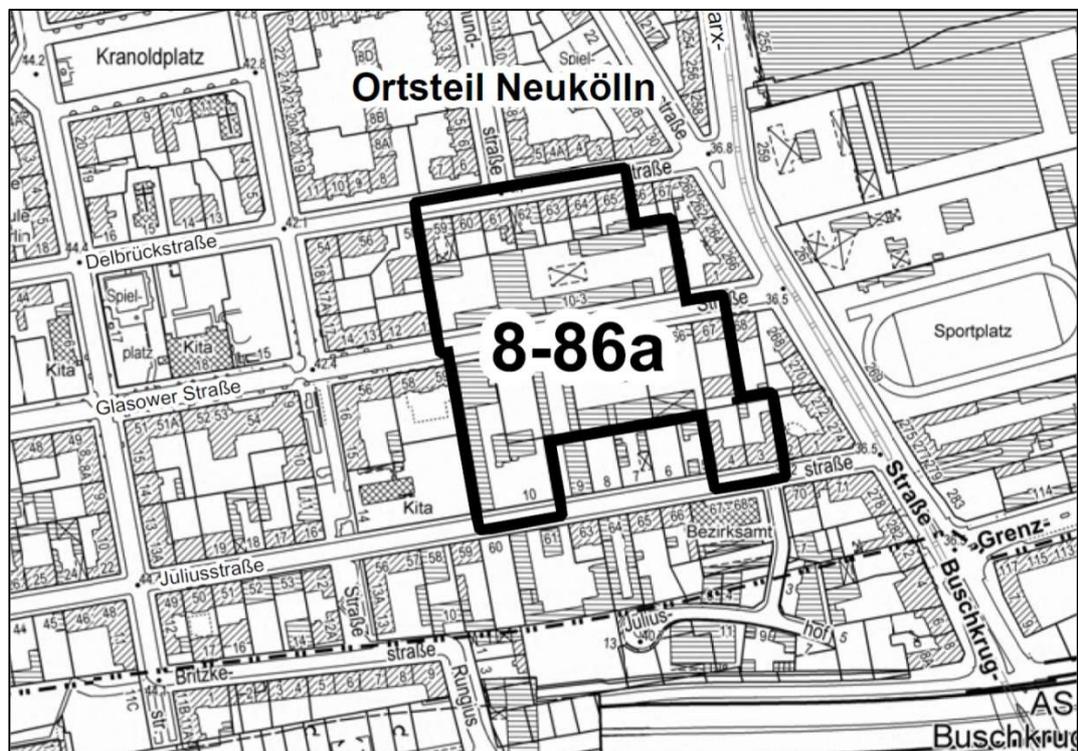


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 8-86a (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung)

### Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Dies betrifft die Grundstücke Delbrückstraße 59, 60, 61, 62, 63, 64 und 65, Glasower Straße 64 und 67 sowie Juliusstraße 3 und 4. Das Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 ist im Eigentum einer Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH. Im Eigentum von Projektentwicklungsgesellschaften sind die Grundstücke Glasower Straße 3 bis 10 sowie die Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65 und 66.

Lediglich die Verkehrsflächen (Delbrückstraße, Glasower Straße, Juliusstraße) sind in öffentlicher Hand (Land Berlin).

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die im Plangebiet vorherrschenden Hauptnutzungsarten sind Gewerbe und Wohnen, wobei der Anteil an gewerbliche Nutzung überwiegt. Die Straßenzüge im Plangebiet und in der Umgebung werden durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit vier- bis fünf Stockwerken geprägt, die der Wohnnutzung dient. Diese wird durch Grundstücke mit gewerblicher Nutzung unterbrochen. Die Gewerbebauten, welche sich durch ihre geringe Höhe deutlich von den Wohnhäusern absetzen, sind teilweise in die Innenhöfe versetzt oder schließen direkt an die Wohnbebauung an.

Die südliche Seite der Delbrückstraße weist vorwiegend eine gründerzeitliche Bebauung (Nr. 59 bis 65) auf. Der Innenhof bis zur Glasower Straße hin wurde gewerblich hauptsächlich von dem Unternehmen W. Quandt GmbH & Co. KG, welches Dachbahnen und Dachstoffe herstellt, genutzt. Auf den Flächen befanden sich Bauten zur Produktion, Lagerung sowie der Verwaltungssitz. Die großflächige Produktion des Unternehmens wurde vor einigen Jahren am Standort eingestellt. Im Jahr 2020 wurde unter Einbeziehung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes mit Abbruch- und Rückbauarbeiten begonnen und die Auffüllungsschicht nahezu flächendeckend beräumt. Am ehemaligen Produktionsstandort soll es künftig lediglich einen kleinen Repräsentationsraum des Unternehmens geben.

Auf den Grundstücken Glasower Straße 63 bis 66 befindet sich die K & L Stahl- und Metallbau GmbH. Das Unternehmen hat sich auf die Herstellung von Stahl- und Metallbaukonstruktionen ausgerichtet. Die Flächen dienen der Lagerung von Materialien und als Stellplatz für Fahrzeuge. Der Verwaltungssitz ist in einem vierstöckigen Gebäude in der Glasower Straße Nr. 64 untergebracht. Auf dem benachbarten Grundstück in Richtung Westen (Glasower Straße 62) befinden sich Garagen.

Zwischen der Glasower Str. 60 und der Juliusstraße 10 liegt ein Hof der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH (GSG) Berlin, einem Unternehmen, welches Büro-, Werkstatt-, und Geschäftsflächen an klein- und mittelständische Betriebe vermietet. Er besteht aus einem L-förmigen Altbau in der Glasower Straße sowie einem Solitärbau aus dem 19. Jahrhundert im hinteren Teil des Grundstücks. Eine Zufahrt zu dem dazugehörigen Parkplatz ist von der Juliusstraße als auch der Glasower Straße möglich. In dem Gewerbehof sind u.a. der Bildungsmarkt Unternehmensverbund - Bildungsmarkt Vulkan GmbH, die Cine Project GmbH, die ADV e.V. Tischlerei sowie die TMR Elektronik GmbH ansässig.

Auf der nördlichen Straßenseite der Juliusstraße, in den Gebäuden Nr. 3 und 4 befinden sich Wohnungen.

Die unbebauten, aber größtenteils versiegelten Flächen im Plangebiet werden hauptsächlich zu Lager-, Erschließungszwecken oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Der Anteil an unversiegelten Flächen ist dadurch sehr gering.

Zur schutzgutbezogenen Bestandsbewertung von Natur und Landschaft, siehe Kap. II. Umweltbericht.

## 2.4 **Geltendes Planungsrecht**

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist als übergeleiteter Bebauungsplan (i.V.m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-86a ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ der Baustufe IV/3 aus. Danach sind vier Geschosse zulässig in Verbindung mit einer bebaubaren Fläche von 0,3, einer GFZ von 1,2 und einer BMZ von 4,8. Gemäß § 7 Nr. 15 der BO 58 darf in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 die bebaubare Fläche höchstens 0,5 des Baugrundstücks betragen.

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XIV-A (GVBl. S. 1235) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Nebenanlagen bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 und der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO 1968 unberücksichtigt. Da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien befinden sich in der Delbrückstraße, in der Glasower Straße und in der Juliusstraße und werden durch den Bebauungsplan XIV-A als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a war Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIV-185fb. Am 08.05.2018 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fb um die Grundstücke Delbrückstraße 59-67, Karl-Marx-Straße 260/274, Glasower Straße 1, 3-10, 60, 62-68 und Juliusstraße 1-10 zu reduzieren. Im Zuge dessen beschloss das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-86 für die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-10 im Bezirk Neukölln, ab September 2019 weitergeführt in den Bebauungsplanverfahren 8-86a (Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67, Juliusstraße 3-4 und 10) und 8-86b (Juliusstraße 5-9).

Als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB und somit als Beurteilungsmaßstab für Art sowie Maß der baulichen Nutzung stellt damit derzeit nur der Baunutzungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a dar.

## 2.5 **Verkehrerschließung**

Die äußere Anbindung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit der Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und über die südlich verlaufende Bundesautobahn BAB 100 (großräumige Straßenverbindung der Stufe I) mit der Auffahrt von der Buschkrug-

allee über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort mit S- und U-Bahnzügen sowie mit dem Bus zu erreichen. Die Entfernungen betragen zum S- und U-Bahnhof Neukölln ca. 600 m sowie zur U-Bahn-Station Grenzallee ca. 300 m. Dort befinden sich auch Bushaltestellen.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt werden können.

## **2.7 Soziale Infrastruktur/Nahversorgung**

### Kindertagesstätten

Im Nahbereich (350 m) sind drei Kindertagesstätten vorhanden.

### Schulen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schulstandorte:

- Gemeinschaftsschule „MeineSchuleBerlin“ (Entfernung ca. 400 m),
- Zürich-Grundschule mit Sporthalle (Entfernung ca. 550 m),
- Silberstein-Grundschule mit Sporthalle (Entfernung ca. 650 m),
- Gymnasium Albrecht-Dürer-Oberschule (Entfernung ca. 750 m) und
- Grundschule am Teltowkanal mit Sporthalle (Entfernung ca. 800 m).

### Spielplätze

Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich in der Bendastraße 17 (Entfernung ca. 300 m) und in der Walterstraße 22 (Entfernung ca. 300 m).

### Nahversorgung

In einer Entfernung von ca. 3 km liegt das nächstgelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten existieren in der Glasower Straße 42 (Discounter-Standort) sowie am S- und U-Bahnhof Neukölln (Einkaufscenter Neuköllner Tor, Einzelhandel entlang der Karl-Marx-Straße).

## **2.8 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen Altlastenverdachte. Die nachgewiesenen Belastungen resultieren aus der jahrzehntelangen industriellen und gewerblichen Vornutzung der Grundstücke.

Nach Auswertung der vorliegenden Baugrunderkundungen bzw. orientierenden Bodenuntersuchungen erfolgte die Einschätzung der Altlastensituation und Ableitung von konkreten Maßnahmen durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt. Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsanierung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten.

Auf dem Grundstück Glasower Straße 3-10 wurde unter Einbeziehung des Umwelt- und Naturschutzamtes im Jahr 2020 mit Abbruch- und Rückbauarbeiten begonnen und die Auffüllungsschicht nahezu flächendeckend entfernt.

Vertiefende Ausführungen: siehe II. Umweltbericht.

## **2.9 Denkmalschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten. Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Baudenkmal „Wohn- und Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 264/266, Glasower Straße 1, 1900-1901, von Hermann Siegenthaler“ (Obj.-Dok.-Nr. 09090505) an.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

#### Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg

Für den Bebauungsplan 8-86a ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen in § 5 Siedlungsentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für den Bebauungsplan-Entwurf von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. „Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. [...] Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. [...] Die Innenentwicklung trägt auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden. Im Gegensatz zur Entwicklung in den Außenbereichen bietet die Innenentwicklung alle Möglichkeiten eines kleinteiligen, den lokalen Erfordernissen angepassten Vorgehens. Innenentwicklung ist damit flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.“

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. „Verkehrssparende Siedlungs-

strukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass sich die Zielorte im Idealfall fußläufig miteinander verknüpfen lassen. [...]“ In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 und Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR auf diesen Raum gelenkt werden. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten ist innerhalb des Gestaltraums Siedlung grundsätzlich zulässig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom 17.12.2020 ist im Bebauungsplan eine planerische Auseinandersetzung mit dem Ziel 2.14 LEP HR erforderlich. Demnach ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kundinnen und Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken.

Durch die Überplanung eines beschränkten Arbeitsgebiets, in dem bisher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig waren, der weitgehenden Festsetzung von Urbanen Gebieten sowie durch Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen insbesondere zum Wohnanteil wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehend eingeschränkt. Zwar sind in den festgesetzten Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Jedoch erfolgen nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO Festsetzungen zur Gliederung des Urbanen Gebiets. Hierbei erfolgt die Regelung eines hohen Wohnanteils. Die verbleibenden Flächen umfassen im Urbanen Gebiet einen Anteil von weniger als 20 Prozent. Anteilig werden diese Flächen in MU 2 und MU 3 u. a. für die Errichtung von Kindertagesstätten im Plangebiet genutzt. Hierzu sind Regelungen in den städtebaulichen Verträgen fixiert worden. Die verbleibenden Flächen sind so gering und in Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass diese den Anforderungen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohnehin nicht gerecht werden dürften.

Gewerbegebiete dienen in ersten Linie der Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Als Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, im Plangebiet wird die Zulässigkeit per Festsetzung auf solche Betriebe beschränkt, die das

Wohnen nicht wesentlich stören. Im Einzelfall können bauliche und sonstige Anlagen gemäß § 15 BauNVO auch unzulässig sein, wenn von diesen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Das Nutzungskonzept des Betreibers des bestehenden Gewerbehofs, der berlinweit Gewerbehöfe betreibt, sieht zudem regelmäßig nicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor.

Der Bebauungsplan 8-86a lässt keinen Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung zu.

#### Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan / Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild – Räumliche Entwicklung – sind der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs und seine Umgebung als Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte dargestellt.

Der Bebauungsplan 8-86a hat keine Auswirkungen auf regionalplanerische Festlegungen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), sind die Bauflächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) und als gemischte Baufläche M2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und –dichte, überwiegend Mischgebietscharakter) dargestellt. Die Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche W1 (westlicher Teil des Geltungsbereiches) und gemischter Baufläche M2 (östlicher Teil des Geltungsbereiches) verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen Delbrückstraße und Juliusstraße durch das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel II. Umweltbericht).

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, z. B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr, erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

#### Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der Senat hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan „StEP Wohnen 2030“ beschlossen. Dieser benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030.

Für den Zeithorizont bis 2030 wird für Berlin ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 430.000 Personen seit 2010 erwartet. Die Herausforderung für Berlin und den Bezirk besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2030 zeigt daher die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und der zeitlichen Umsetzung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

In der unmittelbaren Umgebung sowie im Geltungsbereich selbst sind Potenziale für Wohnungsneubaustandorte (ab 200 Wohneinheiten) als räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsneubau festgestellt worden. Diese werden in verschiedene Potenzialtypen unterteilt. Für den Bereich der östlichen Glasower Straße werden mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale von 200-999 Wohneinheiten sowie die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen mit einem Potenzial von 50-199 Wohneinheiten dargestellt. Es wird von einer mittelfristigen Realisierbarkeit binnen sieben Jahren ausgegangen.

Mit dem Bebauungsplan 8-86a können somit die durch den Berliner Senat ermittelten Wohnungsneubaupotenziale genutzt werden und das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, verfolgt werden.

Zwischen 2010 und 2013 war der Geltungsbereich mit der Initiative „Aktionsräume plus“, Teil der Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts. Neukölln-Nord wurde als einer von fünf „Aktionsräumen plus“ identifiziert, die akute Problemlagen aufwiesen. In den "Aktionsräumen plus" konzentrierten Senat und Bezirke ihre Aktivitäten, um die sozialräumliche und städtebauliche Entwicklung zu verbessern. Ziel war es, den Bewohnerinnen und Bewohnern benachteiligter Gebiete bessere Zukunftschancen zu erschließen.

### Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den „Stadtentwicklungsplan Zentren 2030“ (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der vorliegende StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Der StEP Zentren 2030 ist vorrangig auf die Profilierung und die zukunftsfähige Entwicklung der städtischen Zentren ausgerichtet und dient der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren. Zur Nahversorgung enthält er nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. So soll eine engmaschige Nahversorgung in allen Bezirken gesichert und gestärkt werden, sodass eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet sichergestellt wird (Leitlinie 5). Hier sind weiterführende bezirkliche Konzepte zu ergänzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zwar zum Zentrenbereich, ist jedoch nicht als Teil eines im StEP Zentren 2030 definierten Zentrums ausgewiesen.

### Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand März 2011 (letzter Fortschrittsbericht Dezember 2017), enthält für den übergeordneten Straßenverkehr einen Bestandsplan 2017 und einen Plan für den Prognosehorizont 2025.

Die Karl-Marx-Straße ist im Bestandsplan als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlin. In der Planung 2025 ist die Karl-Marx-Straße in die Stufe III - örtliche Straßenverbindung- heraufgestuft worden. Die südlich des Plangebiets verlaufende BAB 100 ist sowohl im Bestand 2017 als auch in der Planung 2025 als großräumige Straßenverbindung der Stufe I dargestellt.

### Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP Mobilität und Verkehr)

Gemäß dem Berliner Mobilitätsgesetzes (in Kraft getreten am 05.07.2018) wurde festgelegt, dass der StEP Verkehr aus dem Jahr 2011 fortan StEP „Mobilität und Verkehr“ heißen wird.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. März 2021 den StEP Mobilität und Verkehr als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen.

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr nicht entgegen.

### Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Er liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die

Folgen des Klimawandels. Ausführungen zu den Inhalten des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET sind im Umweltbericht (siehe Kapitel II. Umweltbericht) enthalten.

#### Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde vom Senat am 30.04.2019 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen zur Flächensicherung, -aktivierung und -vorsorge für die Berliner Wirtschaft geschaffen. Die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für die Industrie-, Gewerbe-, Logistik- sowie nicht produktionsbezogene Nutzung führt zu einem Entwicklungsdruck, der einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Flächenpotenzialen erfordert. Hinzu kommt eine verstärkte Konkurrenz mit anderen Nutzungen, wie der Wohnnutzung. Um vorhandene Standorte langfristig profilieren und eine teilträumlich ausgewogene Stadt und Standortentwicklung erreichen zu können, werden außerdem infrastrukturelle Anforderungen an die vorrangige Erschließung neuer Standorte genannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a wird im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 als Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe ausgewiesen sowie der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büronutzung) zugeordnet. Er ist kein Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich. Dennoch wird in Leitlinie Nr. 6 des StEP Wirtschaft 2030 ausdrücklich die Ermöglichung und Bewahrung urbaner Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten gefordert.

#### Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Lärminderungsplanung

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.

#### Lärmaktionsplanung

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.

#### Luftreinhalteplan Berlin

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.

### **3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### Stadterneuerung

Der Bereich zwischen der Karl-Marx-Straße und der Hermannstraße sowie der Delbrückstraße und der Jahnstraße wurde 1995 als Sanierungsgebiet Wederstraße förmlich festgelegt. Ein wesentlicher Grund war der Bau der Bundesautobahn BAB 100 in Tunnellage. Das Entwicklungskonzept des Rahmenplans sah aufgrund dessen eine neue Gebietsstruktur vor, die zum einen mehr Wohnfunktion aufweisen sollte und zum anderen den teilweisen Abriss der Wederstraße heilen sollte. Als Ausgleichsmaßnahme entstand auf dem Deckel der Autobahn der Carl-Weder-Park.

Westlich des Geltungsbereichs, in der Glasower Str. 15, entstand im Zuge der Maßnahmen ein Jugendberatungshaus mit Kita und Spielflächen mit überregionaler Bedeutung.

2010 wurde das Sanierungsgebiet Neukölln- Wederstraße aufgehoben.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt. Das fortgeschriebene Konzept wurde am 13. Juli 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legte der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des STEP Zentren 3 seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Basierend auf den ermittelten Ausgangsdaten werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der zukünftigen Veränderungen entwicklungsbestimmender Faktoren (u.a. Kaufkraftverhalten und -volumen, Bevölkerungsentwicklung, Umsatzentwicklung) die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen für den bezirklichen Einzelhandel dargestellt.

In aufzustellenden Bebauungsplänen sind die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Zentren und eine Verbesserung der Nahversorgung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte mit den Instrumenten der Bauleitplanung an nicht integrierten Standorten künftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mehr zugelassen werden, um die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in den Zentren zu ermöglichen.

Zur bezirklichen Einzelhandelsentwicklung werden u.a. folgende Leitlinien formuliert:

- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur.
- Erhaltung und Stärkung der Zentren.
- Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung.
- Fachmärkte und Sonderstandorte als sinnvolle und notwendige Ergänzungsstandorte entwickeln.

- Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen grundsätzlich nach den gleichen Regeln beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Neue Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen in das städtebauliche Umfeld einbinden.
- Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten.

Primär muss es darum gehen, die gewachsenen Zentren (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer gesamtstädtischen, bezirklichen oder lokalen Bedeutung auch zukünftig uneingeschränkt gerecht werden können. Die zentralen Versorgungsbereiche sind insbesondere vor konkurrierenden Nutzungsangeboten aus anderen Baugebieten zu schützen. Sie sind dementsprechend als Gebiete im Sinne der §§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Das nächste bestehende Hauptzentrum des Plangebiets befindet sich im Bereich Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm. Es stellt den bedeutendsten Angebotsstandort in Neukölln dar. Es hat eine Versorgungsfunktion für den Bezirk sowie angrenzende Bereiche mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix. Die Nebenlage des Hauptzentrums reicht im Süden bis zur Silbersteinstraße nördlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum am Bahnhof Hermannstraße ist hingegen rein nahversorgungsorientiert mit einem deutlich eingeschränkten Einzelhandelsangebot. Die räumliche Abgrenzung orientiert sich an der Einzelhandels- sowie ergänzenden Nutzungen. Es berücksichtigt straßenbegleitend weitgehend eine Grundstückstiefe. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Hermannstraße bis zur Ecke Glasower Straße / Hermannstraße.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Fachmarkttagglomeration an der Naumburger Straße / Grenzallee mit dem Bau- und Gartenmarkt OBI. Diese ist für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu nutzen. Eine Weiterentwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist dort auszuschließen. Der südwestliche Teilbereich ist als mögliche Entwicklungsfläche anzusehen.

#### Das Milieuschutzgebiet „Silbersteinstraße / Glasower Straße“

Der Ortsteil Neukölln und die unmittelbar südlich angrenzenden Quartiere haben sich in den letzten Jahren zunehmend zu beliebten Wohngebieten entwickelt. Hierbei profitieren sie in einem besonderen Maße von den stark gestiegenen Zuwanderungszahlen Berlins. Indikatoren für einen Wandel sind u.a. eine steigende Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie stetig steigende Mieten bei Neuvermietungen. Somit mehren sich die Anzeichen, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einigen Quartieren verändern könnte.

Am 23.09.2015 wurde aus diesem Grunde von der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln beschlossen, für sieben Gebiete Voruntersuchungen durchzuführen, um zu überprüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.07.2017 (BA-Beschluss-Nr. 127/17) die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 des BauGB mit der Bezeichnung „Silbersteinstraße / Glasower Straße“ u. a. für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die soziale Erhaltungsverordnung wurde nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.07.2017 als Rechtsverordnung erlassen und am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 21 auf den Seiten 405-406 veröffentlicht. Somit trat die Verordnung am 06.08.2017 in Kraft.

#### Das Quartiersmanagement-Gebiet „Glasower Straße“)

Seit 2018 wurden im Land Berlin gemeinsam mit den Bezirken Gebiete mit besonderem städtebaulichen und sozialräumlichen Handlungsbedarf identifiziert und auf ihre Eignung für ein Quartiersmanagementverfahren untersucht. Acht neue Gebiete, darunter das Quartiersmanagement-Gebiet „Glasower Straße“, eine Gebietserweiterung und die Anpassung in drei Quartieren sind das Ergebnis. Der Senat von Berlin beschloss die Kulissenanpassung am 14. Januar 2020. Die Arbeit in den neuen Quartieren startet Anfang 2021.

Im Übrigen liegen für das Plangebiet keine vom Bezirk beschlossenen relevanten Planungen des Besonderen Städtebaurechts vor (kein Sanierungsgebiet, kein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und kein Stadtumbaugebiet).

### **3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

#### **3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne**

##### Bebauungsplan XIV-185fa

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185fa wird durch die Delbrückstraße im Norden, Bruno-Bauer-Straße im Osten, Glasower Straße im Süden sowie der Bendastraße im Westen begrenzt. Das Ziel der Planung war die Sicherung des in der Bereichsentwicklungsplanung ausgewiesenen Standortes für eine Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung sowie die Schaffung der Voraussetzungen für einen zwischenzeitlich erfolgten Erwerb der Grundstücke durch den Bezirk.

Für das Grundstück Bendastraße 17 ist als Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Für die Grundstücke Glasower Straße 15 und 18 ist als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeit- und –ausbildungseinrichtung / Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Grundstücke mit 0,5 angegeben, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,2. Die Straßenflächen der Delbrückstraße, der Bruno-Bauer-Straße, der Glasower Straße und der Bendastraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in ihrer 3. Sitzung der XVII. Wahlperiode am 23.01.2002 den Bebauungsplanentwurf sowie den Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 3 des AGBauGB beschlossen.

#### Bebauungsplan XIV-185da und XIV-185da-1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185da und XIV-185da-1 wird im Norden von der Juliusstraße, im Osten von der Karl-Marx-Straße und der Buschkrugallee, im Süden von der Bundesautobahn A 100 und im Westen von der Rungiusstraße bzw. deren gedachter Verlängerung begrenzt.

Ziel der Planaufstellung des Bebauungsplanes XIV-185d war die Sicherung einer städtebaulich gewünschten Entwicklung des Quartiers im Rahmen der Sanierungsziele des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Neukölln-Wederstraße sowie im Zuge der Verlängerung der Bundesautobahn BAB A 100 zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße in Tempelhof und der Buschkrugallee in Neukölln.

Ein Teil der Grundstücke ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO, als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ zwischen 0,3 und 0,6 sowie einer GFZ zwischen 1,2 und 2,4 (teilweise Bestandssicherung) festgesetzt. Die übrigen Grundstücke sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 8 BauNVO, mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Straßenflächen der Juliusstraße, der Karl-Marx-Straße sowie der Buschkrugallee werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 34. Sitzung der XVII. Wahlperiode am 27.04.2005 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.

### **3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### Bebauungsplan XIV-B5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-B5 (Bereich 2) umfasst nordöstlich gelegene, östlich der Karl-Marx-Straße befindliche Grundstücke, die vorwiegend gewerblich genutzt werden. Als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 BauGB soll dieser nur Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen enthalten. Neben der Überleitung der Baugebietskategorien in die Nutzungssystematik der Baunutzungsverordnung soll hierbei insbesondere eine Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten erfolgen.

Der Bebauungsplan XIV-B5 befindet sich im Verfahren. Die Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung steht noch aus.

#### Bebauungsplan 8-3

Der Bebauungsplan 8-3 für das Grundstück Karl-Marx-Straße 269 sieht eine Festsetzung als Gewerbegebiet vor. Neben der temporären Nutzung als Flüchtlingsunterkunft liegen keine Nutzungsabsichten vor, die einen konkreten Planungsanlass begründen. Das Bebauungsplanverfahren 8-3 wird daher derzeit nicht weitergeführt.

#### Bebauungsplan XIV-185fb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185fb wird im Norden durch die Delbrückstraße und die Glasower Straße, im Osten durch die östlichen Grundstücksgrenzen Bruno-Bauer-Straße 14, Glasower Straße 59, Glasower Straße 11 und Delbrückstraße 58, im Süden durch die Juliusstraße sowie im Westen durch die Bendastraße begrenzt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Der Bebauungsplan XIV-185fb befindet sich im Verfahren. Die Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung steht noch aus.

#### Bebauungsplan 8-86ba und 8-86bb

Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße – Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Durch die weitergehende Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 8-86b ergaben sich die Verfahren zum Bebauungsplan 8-86ba („Juliusstraße 9“) und zum Bebauungsplan 8-86bb („Juliusstraße 5-8“). Durch die Geltungsbereichsteilung wird sichergestellt, dass zukünftig auch für die Grundstücke Juliusstraße 5-8 entsprechende Städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abgeschlossen werden können, ohne dass dies zu wesentlichen zeitlichen Verzögerungen für ein gegenwärtig geplantes Vorhaben für das Grundstück Juliusstraße 9 führt.

Das vorrangige Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens 8-86ba ist die Entwicklung einer gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Fläche zu einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Hierdurch soll das bisher ausschließlich gewerblich genutzte Grundstück Juliusstraße 9 – analog der Planungsabsichten im Bebauungsplanverfahren 8-86a - zu einem mischgenutzten Grundstück mit urbaner Prägung entwickelt werden und hierbei einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten.

Auch im Verfahren zum Bebauungsplan 8-86bb ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zur geschossweisen Gliederung sowie zu den zulässigen Nutzungsarten vorgesehen.

Die angrenzende Juliusstraße wird jeweils bis zur Straßenmitte in die Geltungsbereiche einbezogen und als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

### 3.8 Sonstiges

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das 2014 eingeführte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27. November 2018 durch den Senat beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20. Februar 2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Fassung ist die Leitlinie seit dem 1. November 2018 anzuwenden.

Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin wird zudem die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Grundlegend hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen.

Die vom Vorhabenträger zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Dafür stehen je nach Art des Baugebiets bzw. des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung unterschiedliche Berechnungstools zur Verfügung.

Die Entwicklung der geplanten Wohngebäude im Plangebiet wird insgesamt nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 ist grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zum Abschluss städtebaulicher Verträge anzuwenden.

Entsprechend der geplanten Nutzungsmischung sowie der Nutzungsmaße werden mit den Vorhabenträgern für die Grundstücke Glasower Straße 3-10 und 62-63, 65-66 städtebauliche Verträge nach diesem Modell zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie zur sozialen Infrastruktur abgeschlossen.

Weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a kommen für die Regelungen nach dem Berliner Modell nicht in Betracht:

- die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke in der Juliusstraße 3 und 4 sowie in der Glasower Straße 64 und 67,
- die weitestgehend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke entlang der Delbrückstraße (Hausnummern 59-65), für die im Rahmen der üblichen Genehmigungspraxis eine bauliche Arrondierung der Wohnnutzung möglich ist,

- ein bestehender Gewerbehof zwischen Glasower Straße 60 und Juliusstraße 10.

Mit der Anwendung des Berliner Modells 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.

Durch die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird zudem eine angemessene Beteiligung bei der Schaffung der erforderlichen sozialen Infrastruktur sichergestellt.

#### Fernstraßengesetz

Gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleich.

Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaupläne oder der Straßenbaugestaltung nötig ist (§ 9 Abs. 3 FStrG).

Die Beschränkung gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 9 Baugesetzbuch) entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Im Rahmen dieses Verfahrens ist eine Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FStrG nicht erforderlich. Der Mindestabstand zwischen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 100 und überbaubarer Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt ca. 110 m, wodurch die maßgebliche Entfernung von 100 m nicht unterschritten wird.

## **4 Entwicklung von Planungsüberlegungen**

Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein – sich verstärkender - wirtschaftlicher Verwertungsdruck eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe wurden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Fachbereich Stadtplanung in Neukölln gestellt. Durch Zeitablauf werden hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele des Sanierungszeitraums (1995 – 2010, Sanierungsgebiet Wederstraße) in Frage gestellt. Somit besteht aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung der Anlass, die

abgestimmten Planungsziele auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren.

Gleichzeitig werden für mehrere Grundstücke im Plangebiet gegenwärtig Nachnutzungskonzepte von Eigentümern bzw. Projektentwicklern erarbeitet. Vornehmlich wird hierbei die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Für einen Teilbereich nördlich der Glasower Straße wurden ein städtebaulicher Entwurf sowie ein Nutzungskonzept vom Büro hmp - hertfelder & montojo planungsgesellschaft mbH erarbeitet. Für einen Teilbereich südlich der Glasower Straße entstanden ein städtebaulicher Entwurf sowie ein Nutzungskonzept vom Büro Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH. Beide Konzepte wurde vom Büro GRUPPE PLANWERK in einem städtebaulichen Masterplan – bezogen auf den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes 8-86 – zusammengefasst (jeweils: Stand August 2018). Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren 8-86 erfolgte eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwürfe (Stand 2019). Anfang 2019 hat zudem die GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH Entwicklungsabsichten für das im Geltungsbereich liegende Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 geäußert. Durch das Büro Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH wurde für diesen Planbereich eine Massenstudie durchgeführt und es wurden damit mögliche Entwicklungsoptionen analysiert. Ein detailliertes städtebauliches Konzept liegt für das GSG-Grundstück bisher nicht vor.

Da die planungsrechtliche Grundlage weiterhin durch den Baunutzungsplan vorgegeben ist, der diese Grundstücke als beschränktes Arbeitsgebiet ausweist, ist es notwendig, hierfür neues Planungsrecht zu schaffen. Dieses soll mittels Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-86 erfolgen, der inzwischen in den Teilbaugebieten 8-86a (Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 sowie Juliusstraße 3-4 und 10) und 8-86b (Juliusstraße 5-9) fortgeführt wird.

Die Weiterführung des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens 8-86b soll erfolgen, sobald der Abschluss städtebaulicher Verträge entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung für dieses Plangebiet möglich ist. Inzwischen wurde dieses Verfahrens weitergehend in die Bebauungspläne 8-86ba („Juliusstraße 9“) sowie 8-86bb („Juliusstraße 5-8“) aufgeteilt.

## **II Umweltbericht**

Hinweis: Die Ausführungen im Umweltbericht beziehen sich auf den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans 8-86. Nach Teilung des Bebauungsplans im September 2019 erfolgten jedoch keine relevanten Änderungen des Festsetzungskataloges mehr. Demzufolge ergab sich auch kein weiteres Änderungsanfordernis bei den Fachgutachten. Aufgrund des fortgeschrittenen Planstandes hält der Plangeber eine Anpassung des Umweltberichts daher für nicht geboten. Der Prüfauftrag des Umweltberichts wird auch bei Herauslösung der Grundstücke Juliusstraße 5-9 aus dem Geltungsbereich noch hinreichend bewältigt. Die Aussagen zu den Schutzgütern haben weiterhin Bestand.

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein – sich verstärkender - wirtschaftlicher Verwertungsdruck eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe wurden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 an den Fachbereich Stadtplanung in Neukölln gestellt. So werden für mehrere Grundstücke im Plangebiet gegenwärtig Nachnutzungskonzepte von Eigentümern bzw. Projektentwicklern erarbeitet. Vornehmlich wurde hierbei die Schaffung von Wohnraum angestrebt. Da die planungsrechtliche Grundlage weiterhin durch den Baunutzungsplan vorgegeben ist, der diese Grundstücke als beschränktes Arbeitsgebiet ausweist, ist es notwendig, hierfür neues Planungsrecht zu schaffen. Dieses soll mittels Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 8-86 erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 8-86 und die durch die Planung voraussichtlich vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Im Folgenden werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Bebauungsplan 8-86 von Bedeutung sind und dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

## 1.2.1 Fachgesetze

### Natur und Landschaft

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18, 19 BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) und dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) § 14 zu beachten. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargelegt. Nicht auf ein unerhebliches Maß reduzierbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die angestrebte Kompensation wurde in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt und die hierfür erforderlichen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen oder Verträge rechtsverbindlich durch den Bebauungsplan gesichert.

Für den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden mögliche Verbotstatbestände im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu dem Vorhaben abgehandelt. Im Rahmen der Prüfung werden Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde über Festsetzungen im Bebauungsplan und gegebenenfalls vertragliche Regelungen sichergestellt. Sofern Verbotstatbestände trotz der vorgesehenen Maßnahmen erfüllt werden, wird die naturschutzfachliche Voraussetzung für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Die Dokumentation der saP erfolgt in einem eigenen Kapitel des Umweltberichts.

### Boden

Mit der Planung verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) soweit wie möglich zu vermeiden. Da im Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche existiert, gelten für den Bebauungsplan auch die Regelungen des § 4 Nr. 3 BBodSchG. Demnach ist der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es somit erforderlich, den Altlastenverdacht für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans abschließend zu

klären, eine Bewertung im Hinblick auf Grundwasser- und Gesundheitsschutz vorzunehmen und in enger Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln konkrete Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Da das Umwelt- und Naturschutzamt / Bereich Boden- und Grundwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt ist, ist sicherzustellen, dass die Bauantragsunterlagen dem Bereich Boden- und Grundwasserschutz, parallel zum Baugenehmigungsverfahren bzw. möglichst frühzeitig zur Verfügung gestellt wird.

Die mit der Planung angestrebte Bebauung verursacht unter anderem die Abgrabung und Versiegelung von Boden. Hierbei sind die Inhalte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) sowie das Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) mit dem Ziel zu berücksichtigen, Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Diesen Zielen wurde in der Planung Rechnung getragen, indem der Bodenverbrauch für die angestrebte Nutzung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wurde und Regelungen zur Wahl der Bodenbeläge getroffen werden. Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden zudem Maßnahmen zur Kompensation von Bodenbeeinträchtigungen konzipiert.

Da das Plangebiet einer langjährigen gewerblichen Nutzung unterlag und teilweise noch unterliegt, sind Altlasten und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden. Der Umgang mit derartigen Bodenverunreinigungen wurde gemäß den Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgehandelt.

### **Fläche**

Im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Begriff „Fläche“ als Belang des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege aufgeführt, welcher bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Das Schutzgut soll unter anderem die Umsetzung der 'Nationale Nachhaltigkeitsstrategie' der Bundesregierung sowie die 'EU Roadmap to a Resource Efficient Europe' hinsichtlich des Ziels ‚not net land take by 2050‘ unterstützen‘.

Durch die quantitative Betrachtung des Flächenverbrauchs wird der Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung als Schutzgut berücksichtigt.

### **Wasser**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach § 36a Absatz 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357) geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 02. Februar 2018 (GVBl. S. 160) über

die belebte Bodenschicht zu versickern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

### **Baumschutz**

Da von der Planung direkt und indirekt Bäume betroffen sind, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumschVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55) geschützt sind, ist diese Verordnung ebenfalls zu beachten.

Zu diesem Zweck wurden im Rahmen einer Biotopkartierung auch die nach BaumschVO geschützten Bäume im Plangebiet erfasst. Der Bedarf an Baumneupflanzungen durch Fällungen bei Umsetzung der Planung nach Maßgabe der BaumschVO wurde im Umweltbericht aufgezeigt und Regelungen zur Nachpflanzung von Bäumen im Plangebiet festgesetzt.

### **Immissionen**

Im Zuge der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante und angrenzende Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV vom 12. Juni 1990 BGBl. S.1036, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18. Dezember 2014 BGBl. S. 2269) und die DIN 18005-1 (Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau), die DIN 4109 (Deutsche Norm Schallschutz im Hochbau) sowie die TA Lärm relevant.

Zusätzlich ist das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38), zu berücksichtigen.

Zur Einhaltung der Immissionsschutzbestimmungen werden Festsetzungen in den Bebauungsplan zum Lärmschutz aufgenommen.

## **1.2.2 Fachpläne**

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Plangebiet im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **Landschafts- und Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 08. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314) umfasst die im Folgenden aufgeführten Inhalte mit Relevanz für die Planung:

Im Programmplan „**Naturhaushalt und Umweltschutz**“ wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet eingeordnet. Maßnahmen sind dem Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel zugeordnet. Maßnahmen wie die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung sind zur Anpassung an den Klimawandel umzusetzen. Darüber hinaus ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, die Förderung emissionsarmer Heizsysteme, der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen sowie deren Sicherung der nachhaltigen Pflege und eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung zu fördern. Klimaanpassungen sind außerdem durch Maßnahmen wie dem Erhalt, der Vernetzung oder der Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, die Erhöhung der Albedo und die Vernetzung klimawirksamer Strukturen umzusetzen.

Der Teilplan „**Biotop- und Artenschutz**“ ist auf den Erhalt und die Förderung vielfältiger Lebensräume ausgerichtet. Der Programmplan weist das Planungsgebiet als Innenstadtbereich aus. Für diesen gelten die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Erhalts von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna zum Beispiel in Form von Hof-, Dach-, und Wandbegrünungen, die Kompensation von baulichen Verdichtungen und die Verwendung und der Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie eine langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten und die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der **Programmplan „Landschaftsbild“** beschreibt das Plangebiet als städtisch geprägten Raum im Innenstadtbereich. Zu den maßgeblichen Entwicklungszielen für diesen Bereich zählen der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten, Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen und die Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern. Weiterhin sind landschaftsprägende Elemente wie Hangkanten, historische Elemente und gebietstypische Pflanzenarten bei der Gestaltung von Freiflächen zu betonen. Bei baulicher Verdichtung ist die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume ein weiteres Entwicklungsziel.

Der **Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“** nennt für das Plangebiet im Sinne von „Bebauten Bereichen der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der

Freiraumversorgung umfangreiche Sofortmaßnahmen in öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen vor, da eine Unterversorgung von öffentlichen Freiräumen besteht und die Anforderungen an den öffentlichen Freiräumen sehr hoch eingestuft werden. Zu den Maßnahmen zählen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung; Integration naturnah gestalteter Freiflächen in Vorgärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenspflanzungen
- Wohnumfeldverbesserung

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die „**Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**“ (**GAK**) ergänzt. Im Rahmen dieser Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein erhöhter Handlungsbedarf hinsichtlich des Natur- und Landschaftszustandes besteht. Die GAK hilft, geeignete Flächen zur Kompensation bei Maßnahmen mit negativen Umweltauswirkungen zu finden. Das Plangebiet liegt im Ausgleichssuchraum „Innenstadt“, während ein kleiner Bereich im Nord-Osten des Gebiets der Kategorie „Ausgleichspotenzialraum „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ zugeordnet wird.

### **Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima), den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, soll die Lebensqualität in der Stadt auch zukünftig vor dem Hintergrund des Klimawandels gewährleisten. In diesem werden Aussagen getroffen, die in weiteren Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozessen abgestimmt und anschließend räumlich sowie sachlich konkretisiert in Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel überführt werden sollen.

Gemäß StEP Klima wird dem Plangebiet eine thermisch weniger günstig bis ungünstige Situation zugewiesen. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollen sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).

Die Planungshinweiskarte Klima (Umweltatlas Karte 04.11.2) zählt allgemeine Maßnahmen zum Erhalt und der Schaffung eines für den Menschen gesunden Stadtklimas wie die Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Rückbau (Entdichtung) von Gebäuden oder Entsiegelung, Schaffung von Pocket-Parks, die Ver-

besserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen, Innen-/Hinterhofbegrünung oder die Verschattung von Gebäuden. Zu weiteren Maßnahmen zur Verbesserung des Bioklimas gehören die Erhöhung der Oberflächen-Albedo sowie eine Energetische Gebäudesanierung, Schaffung von Dach- oder Fassadenbegrünung. Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden und der Ausbau sozialer Infrastrukturen und Netzwerke zählen auch zu den Maßnahmen der Planungshinweiskarte Stadtklima.

### **Luftreinhalteplan Berlin**

Der Senat hat den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung am 23. Juli 2019 beschlossen.

Die Grenzwerte für Partikel PM 10 (Feinstaub) konnten seit 2015 eingehalten werden. Ein Schwerpunkt des Luftreinhalteplans bilden die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern. Denn trotz umfangreicher Maßnahmen wird der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) in Berlin immer noch an zahlreichen Straßen überschritten. Das Land Berlin war daher verpflichtet, den Luftreinhalteplan 2011-2017 so fortzuschreiben, dass eine schnellstmögliche Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht wird.

Aufbauend auf umfangreichen Analysen und Berechnungen enthält die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte zu erreichen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Verkehrsbedingte Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität wurden sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2015 und 2020 für die Karl-Marx-Straße (erhöhte bis sehr hohe Belastung) ermittelt. Für die Grenzallee (mäßige Belastung) und die BAB 100 (mäßige Belastung) wurde dagegen keine Überschreitung der Grenzwerte festgestellt.

Der Luftreinhalteplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor, formuliert aber u. a. folgende Maßnahmen, die bei der Stadtplanung zu berücksichtigen sind: Stärkung der Nahversorgung und Sicherung der kleinteiligen Versorgung, eine Funktionsmischung für kürzere Arbeitswege, Reduzierung der Schadstoffemissionen durch die Beschränkung der Brennstoffe.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Maßgaben des Luftreinhalteplans, indem dieser mit der textliche Festsetzung Nr. 6.1 die Verwendung von Brennstoffen beschränkt.

### **Lärminderungsplanung**

Die Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebiets zu erfassen und vermindern zu können. Die Lärminderungsplanung wirkt sich im Sinne eines Strategiekonzepts auf andere Planungen aus.

Den bedeutendsten Lärmemittent im Umfeld des Plangebiets stellt der Kraftfahrzeugverkehr auf den östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen Walterstraße, Karl-Marx-Straße und Grenzallee sowie der A 100 dar. Aus der Verkehrsbelastung resultieren Lärmbelastungen an der Walterstraße mit Spitzen bis zu 70 dB(A) tagsüber und Werten bis zu 65 dB(A) nachts (Umweltatlas 07.02.1 und 07.02.2).

Im vom Plangebiet nördlich gelegenen Abschnitt der Karl-Marx-Straße liegen die Werte tagsüber bei bis zu 80 dB(A). Auch die südöstlich gelegene Grenzallee schließt an die Werte mit bis zu 70 dB(A) an. Nachts liegt der Mittelungspegel an der Karl-Marx-Straße ebenfalls bei bis zu 70 dB(A).

Damit überschreiten die Werte zum Teil die Orientierungswerte der DIN 18005, deren Orientierungswert bei 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 65 dB(A) für Kerngebiete tagsüber sowie 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 55 dB(A) für Kerngebiete nachts liegen (siehe hierzu im Detail in den Kapiteln II.2.1.1, II.2.1.11 und III.3.6).

### **Lärmaktionsplan**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG („Lärmaktionspläne“- Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2019-2023 beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2019-2023 bildet die Fortschreibung der vorangegangenen Aktionspläne 2008 und 2013-2018, mit denen Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt wurden.

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 soll. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden sollen. 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.

Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 sollen weiterhin Gültigkeit behalten:

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

### **1.2.3 Schutzgebiete**

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln). Auch ist das Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld nicht Bestandteil von auf Grundlage anderer Gesetze auszuweisenden Schutzgebieten.

### **1.2.4 Inhalte der Umweltprüfung**

Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Absatz 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 sowie § 2 Absatz 4, § 2a und die Anlage 1 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände. Diese sind insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

### **1.2.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

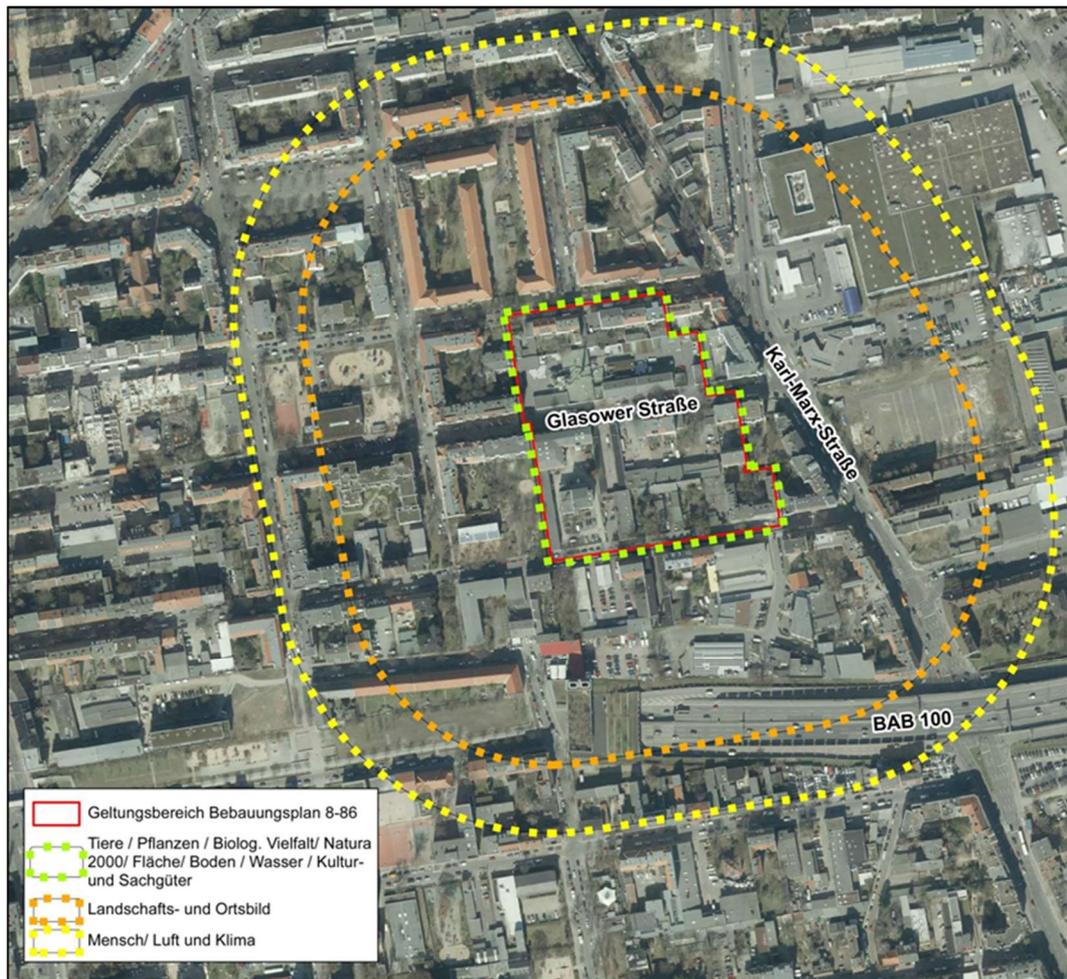
Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 8-86 und die durch die Planung voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umwelt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren, den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Die schutzgutspezifischen Untersuchungsräume werden im Folgenden verbal-argumentativ hergeleitet und sind in Abbildung 2 dargestellt.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete und sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter erstrecken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind. Darüber hinaus sind durch die Vorbelastungen des Plangebietes infolge der innerstädtischen Lage keine im besonderen Maße empfindlich ausgeprägten Funktionen dieser Schutzgüter im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erwarten, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.

Ein Radius von 150 m wurde für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bemessen. Hierdurch werden alle Standorte im Umfeld in die Betrachtung einbezogen, von denen aus das Plangebiet noch mehr oder weniger einsehbar und damit Veränderungen wahrnehmbar sind. Des Weiteren werden in diesem Radius die charakteristischen Strukturtypen des Ortsbildes bewertet. Somit können Veränderungen im Plangebiet beurteilt werden, die in diesem Zusammenhang besonders wahrnehmbar wären

Der größte Untersuchungsraum wurde für die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima mit einem Radius von 200 m um das Plangebiet herum angesetzt. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass neben dem Plangebiet selbst auch die angrenzenden Nutzungen, welche auf eine Veränderung des Schutzgutes besonders sensibel reagieren können in die Betrachtung einbezogen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Wohnnutzungen im Umfeld. Da das Schutzgut Mensch enge Verbindungen zu den Schutzgütern Luft und Klima hat, sind diese Untersuchungsräume deckungsgleich.



**Abbildung 2: Schutzgutspezifische Untersuchungsräume für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 8-86**

### 1.2.6 Methodik der Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Zunächst wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben. Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie soweit erforderlich zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell notwendige Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeiten dienen insbesondere die Angaben des Umweltatlas Berlin zum Plangebiet sowie

die im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahre 2018 durchgeführte Kartierung der Biotope durch das Büro Fugmann Janotta Partner bdla.

### **1.2.7 Eingriffsbewertung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG). Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile jedoch zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Wird bereits bestehendes Baurecht überplant, muss ebenfalls geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Hierbei ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB). Bei der Kompensationsermittlung ist in einem solchen Fall daher nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Baurecht ist auszugleichen (§ 1a Absatz 3 BauGB). Der Maßstab für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für den Westteil Berlins i.d.R. aus den Aussagen des Baunutzungsplans.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist als übergeleiteter Bebauungsplan (i.V.m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-86 ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ der Baustufe IV/3 aus. Danach sind vier Geschosse zulässig in Verbindung mit einer bebaubaren Fläche von 0,3, einer GFZ von 1,2 und einer BMZ von 4,8. Gemäß § 7 Nr. 15 der BO 58 darf in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 die bebaubare Fläche höchstens 0,5 des Baugrundstücks betragen.

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XIV-A (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Nebenanlagen bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 und der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO 1968 unberücksichtigt. Da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien befinden sich in der Delbrückstraße, in der Glasower Straße und in der Juliusstraße und werden durch den Bebauungsplan

XIV-A als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 war Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIV-185fb. Am 22.01.2001 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fb um die Grundstücke Delbrückstraße 59-67, Karl-Marx-Straße 260/274, Glasower Straße 1, 3-10, 60, 62-68 und Juliusstraße 1-10 zu reduzieren. Im Zuge dessen beschloss das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-86 für die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-10 im Bezirk Neukölln.

Als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB und somit als Beurteilungsmaßstab für Art sowie Maß der baulichen Nutzung stellt damit derzeit nur der Baunutzungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 dar.

Damit ist die Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968 zu beurteilen. Hieraus folgt, dass Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Im Plangebiet ist damit eine zulässige bebaubare Fläche einschließlich Nebenanlagen im Faktor 1,0 des Baugrundstücks anzusetzen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind somit bereits nach bestehenden Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86 entstehen, besteht daher nicht. Die Betrachtung der Bestandssituation ist in diesem Zusammenhang dennoch notwendig, um den Schritt der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können.

### **1.2.8 Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Die Anforderungen des europäischen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG an die Planung werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Die saP wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung durchgeführt, die unter Zuhilfenahme der Ergebnisse der im Plangebiet vorgenommenen Baum- und Biotopkartierung sowie einer faunistischen Strukturkartierung vorgenommen wurde. Die faunistische Strukturkartierung dient hierbei der Ermittlung potenzieller Quartiere und Niststätten für Fledermäuse und Brutvögel und lässt in Verbindung mit der Erfassung der Vegetationsbestände und Gebäudesubstanz Rückschlüsse auf das Arteninventar im Plangebiet zu.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Potenzialabschätzung werden mögliche planungsbedingte Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten hergeleitet und Maßnahmenvorschläge unterbreitet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu umgehen. Die Dokumentation der saP sowie die hieraus resultierenden

Maßnahmen zum Schutz europäisch geschützter Arten werden in den Umweltbericht integriert.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Im Folgenden werden die Bestandssituation der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands dargestellt und Umweltmerkmale im Planungsgebiet herausgestellt, die durch das Vorhaben voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Bestandserfassung und Bewertung basiert auf den Angaben des Umweltatlas Berlin mit dem Stand von August 2018 sowie einer ergänzenden Kartierung des Biotop- und Baumbestands vor Ort durch das Büro Fugmann Janotta Partner bda im August 2018. Hinzu kommen Untersuchungen im Jahr 2019 zu den Aspekten Luftschadstoffe und Lärm durch das ALB Akustik-Labor Berlin, Verkehr durch die HOFFMANN-LEICHTER mbH, zur Entwässerung durch das Ingenieurbüro PST GmbH sowie ein Bodengutachten der Firma Grund + Boden Consulting. Zur Bewertung des Baugrunds im Plangebiet werden weitere Gutachten aus dem Jahre 2018 der Firma Geotechnik und Dynamik Consult GmbH und der SakostaCCB GmbH berücksichtigt.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

##### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Akustische und lufthygienische Belastungssituation
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- Gesundheitsgefährdung durch Altlasten
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad

Die im Plangebiet vorherrschenden Hauptnutzungsarten sind Gewerbe und Wohnen, wobei der Anteil an gewerblicher Nutzung überwiegt. Die Straßenzüge im Plangebiet und in der Umgebung werden durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit vier- bis fünf Stockwerken geprägt, die der Wohnnutzung dient. Diese wird durch Grundstücke mit gewerblicher Nutzung unterbrochen. Im besonderen Maße Emissionen produzierende Nutzungen existieren im Plangebiet und dessen Umfeld nicht. Daher ist der Verkehr maßgebliche Quelle für Luftschadstoffemissionen und Lärm.

Das höchste Verkehrsaufkommen weist die östlich des Plangebietes befindliche Karl-Marx-Straße dar. Des Weiteren weist die südlich gelegene Bundesautobahn

A100 eine sehr hohe Verkehrsstärke auf<sup>1</sup>. Die Karl-Marx-Straße hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zwischen 15.001 – 30.000 Kfz pro Tag. Mit einer Anzahl an Kraftfahrzeugen pro Tag von 40.001- 50.000 zeigt die BAB 100 ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Die südöstlich vom Plangebiet gelegene Grenzallee weist eine deutlich geringere Verkehrsstärke von 10.001 – 15.000 Kfz pro Tag auf, während die Buschkrugallee, welche sich südlich angrenzend an die Karl-Marx-Straße befindet, eine tägliche Verkehrsstärke von 20.001 – 30.000 Kfz aufweist.

Die mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Luftschadstoffbelastungen entlang der Karl-Marx-Straße wurden exemplarisch für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub als überdurchschnittlich bis weit überdurchschnittlich eingestuft.

Zugleich sind die bodennahen Windgeschwindigkeiten im Umfeld des Plangebietes aufgrund der Blockbebauung und hohen Bebauungsdichte stark reduziert<sup>2</sup>. Hieraus resultieren ein verminderter Luftaustausch und damit potenziell erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen im Plangebiet. Entlastend auf die Lufthygiene wirkt sich dagegen der östlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Gebäuderiegel aus. Dieser schirmt das Plangebiet von den auf der Karl-Marx-Straße und der BAB 100 entstehenden Emissionen ab und verringert so die Beeinträchtigung der Lufthygiene innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Insgesamt ist die Lufthygiene im Plangebiet trotz der abschirmenden Wirkung vorhandener Bausubstanz im Umfeld aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum, den hohen Emissionen des Kfz-Verkehrs im übergeordneten Straßennetz sowie der eingeschränkten Durchlüftung hohen Belastungen unterworfen.

Durch den Kraftfahrzeugverkehr entstehen punktuelle Lärmbelastungen an der Karl-Marx-Straße mit Spitzen von bis zu 75 dB(A) tagsüber und Werten bis zu 70 dB(A) nachts.<sup>3</sup> Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 der DIN 18005 nutzungsunabhängig deutlich überschritten. Die im Bestand bestehende Hintergrundbelastung durch den Kfz-Verkehr wird durch die Schalltechnische Untersuchung des Akustiklabors Berlin bestätigt. Durch den Abstand des Plangebietes zu den Hauptverkehrsstraßen sowie insbesondere durch die abschirmende Bebauung zwischen dem Plangebiet und der Karl-Marx-Straße sowie der BAB 100 werden diese Lärmpegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitestgehend nicht mehr erreicht. Im Bestand werden die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und Urbane Gebiete von 63/50 dB(A) tags/nachts lediglich im Süden des Plangebietes überschritten<sup>4</sup>. Die Autobahn BAB 100 hat nur in den oberen Geschossen einen Einfluss. Die Karl-Marx-Straße dominiert vor allem in der Nähe der Knotenpunkte mit den Nebenstraßen die Vorbelastung des Plangebiets.

---

<sup>1</sup> Verkehrsmengen 2014 (Umweltatlas: Karte 07.01), letzter Zugriff: 22.08.2018

<sup>2</sup> Bodennahe Windgeschwindigkeiten (Umweltatlas: Karte 04.03), letzter Zugriff: 22.08.2018

<sup>3</sup> Straßenverkehrslärm (Umweltatlas: Karte 07.02), letzter Zugriff: 22.08.2018

<sup>4</sup> Da bisher keine aktualisierte DIN 18005 vorliegt, wird derzeit bezogen auf den Verkehrslärm von den Werten eines Mischgebietes ausgegangen und diese wurden vom Schallgutachter bei der Beurteilung angesetzt.

Insgesamt ist die verkehrsbedingte Lärmbelastung im Plangebiet durch den Durchgangs-, Anlieger- und Lieferverkehr vor allem tagsüber als erhöht einzustufen. Eine Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A) tags/nachts ist im Bestand für den südöstlichen Eckbereich des Urbanen Gebietes MU 4 in den oberen Geschossen für die Nacht berechnet worden. Insgesamt werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A) weitgehend eingehalten (ALB 2019).

Neben dem Verkehr stellt auch Gewerbelärm eine Immissionsquelle im Plangebiet dar. Für die vorhandenen Betriebe des Plangebietes wurde eine Überschreitung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für den

- Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), 63/45 dB(A) für Urbane Gebiete (MU) und 65/50 dB(A) für Gewerbegebiete (GE)
- Maximalpegel von 90/65 dB(A) für MI, 93/65 dB(A) für MU und 95/70 dB(A) für GE

überprüft.

Durch betriebseigene Geräuschquellen kommt es vor den vorhandenen Gebäuden der Tischlerei auf dem GSG-Hof und des Getränkehandels auf dem Grundstück Juliusstraße 9 zu Überschreitungen der IRW tags für den Beurteilungs- und Maximalpegel. Die ermittelten Überschreitungen sind jedoch immissionsschutzrechtlich unbedenklich, da Aufenthaltsräume in den oben genannten Gebäuden gegenüber betriebseigenen Schallquellen keinen Schutzanspruch besitzen.

Der hohe Anteil an gewerblicher Nutzung bedingt einen hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet über 89% der Gesamtfläche. Parallel wird das Umfeld des Plangebietes durch Blockbebauung und eine hohe Bebauungsdichte geprägt, woraus ein verminderter Luftaustausch resultiert. Hierdurch stellt sich die thermische Situation im Plangebiet insgesamt insbesondere an strahlungsintensiven, windarmen Sommertagen als weniger günstig bis ungünstig dar.<sup>5)</sup>

Dementsprechend wird das Plangebiet im StEP Klima auch als Bereich dargestellt, in dem Wohngebiete aktuell einen hohen prioritären Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas besitzen.

Nutzungen, welche über die normale in einer Stadt wie Berlin zu erwartende Hintergrundbelastung hinausgehende Erschütterungen oder Geruchsbelästigungen verursachen können befinden sich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld.

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist im Bestand keine unmittelbare Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch die im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu erwarten.

Das Plangebiet verfügt über keine öffentlichen Grünflächen. Die vorhandenen Freiflächen stehen den Anliegern zur Verfügung und besitzen eine nur geringe Aufent-

---

<sup>5</sup> Klimamodell Berlin – Planungshinweise Stadtklima – Hauptkarte (Umweltatlas Karte 04.11.1), letzter Zugriff: 22.08.2018

haltsqualität. Das Plangebiet besitzt daher insgesamt eine nur sehr gering ausgeprägte Erholungsfunktion. Dementsprechend wurde das Plangebiet auch als mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen gering versorgt eingestuft.<sup>6</sup>

### *Empfindlichkeit*

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage hohen akustischen, luft-hygienischen und thermischen Belastungen unterworfen. Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzung ist die Sensibilität des Plangebietes im Bestand gegenüber diesen Immissionen jedoch relativ gering ausgeprägt.

Dies ändert sich, wenn aufgrund der Planung der Anteil an sensiblen Nutzungen wie Wohnen erhöht wird. Ohne nähere Kenntnis über die Art der Bodenverunreinigung können die existierenden Altlastenverdachtsflächen bei einer Nutzungsänderung ebenfalls eine erhöhte Gefährdung der menschlichen Gesundheit bewirken.

Das Schutzgut verfügt damit insgesamt über eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer Etablierung sensibler Nutzung.

Ausgenommen hiervon ist die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet bereits im Bestand keinen Beitrag zur Grünflächenversorgung im Umfeld leistet, ist eine weitere Verschlechterung der Erholungsfunktion unabhängig von der Planung nicht zu erwarten.

## **2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

### **Pflanzen**

#### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen
- Biotopverbund

### **Biotope**

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung, die im August 2018 vom Büro FUGMANN JANOTTA PARTNER bdla durchgeführt wurde. Im Rahmen der Kartierung wurden auch die nach Berliner Baumschutzverordnung geschütz-

---

<sup>6</sup> Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas Karte 06.05), letzter Zugriff: 22.08.2018

ten Bäume über 80 cm Stammumfang, nach Art, Stammumfang und Vitalität erfasst. Es wurden die in Tabelle 1 genannten und in Anlage 5 dargestellten Biotoptypen kartiert.

**Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet (FJP)**

Biotop-code	Biototyp	Schutz-status	Bio-topwert	Versiege-lungsgrad (in %)*	Fläche [m²]
12644	Garagenanlagen		-	100	1.122
10113	Gartenbrachen		++	20	535
12222	geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe)		-	100	2.984
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil		-	100	5.728
126422	Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand		-	70	552
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand		-	100	7.482
12831	Ruinen		-	100	79
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand		-	100	4.850
101112	Ziergärten		+	20	3.016
	<b>Gesamtfläche</b>				<b>26.349</b>

Erläuterungen:

- naturschutzfachlich ohne bis sehr geringe Bedeutung
- + naturschutzfachlich geringe Bedeutung
- ++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung
- +++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung
- ++++ naturschutzfachlich sehr hohe Bedeutung
- § Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG
- §§ Geschützter Biotop nach § 26 a und b NatSchGBIn

\* Hinweis: Der Versiegelungsgrad wurde aus dem Biotoptyp, Einschätzungen vor Ort sowie Luftbildauswertungen abgeleitet und ist nicht flächendifferenziert berechnet worden.

Das insgesamt ca. 2,6 ha große Plangebiet weist 9 verschiedene Biotoptypen auf, von denen der überwiegende Anteil aus naturschutzfachlicher Sicht ohne oder mit geringer Bedeutung ist. Dazu zählt vor allem der gewerblich genutzte Teil des Plangebiets. Die höchst bewerteten Biotoptypen befinden sich in Form von Gartenbrachen oder Ziergärten im Bereich der Blockbebauung.

Der Baumbestand im Bereich der Blockrandbebauung wurde bei der Beurteilung des Biotopwertes nicht berücksichtigt. Stattdessen wurden die Bäume in diesem Bereich einzeln aufgenommen und werden im Kapitel zum Einzelbaumbestand behandelt.

Das einzige Biotop von naturschutzfachlich **mittlerer Bedeutung** (++) im Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich in Form einer Gartenbrache (Biotop-Nr.: 10113, Größe 535 m<sup>2</sup>). Die Gartenbrache ist zwar im Bestand relativ artenarm ausgeprägt, besitzt jedoch das Potenzial, mit fortschreitender natürlicher Sukzession einem erweiterten Pflanzenartenspektrum als Wuchsstandort zu dienen. Der Anteil des Biotops an der Gesamtfläche des Plangebietes fällt mit 2 % sehr gering aus.

Alle Ziergärten (Biotop-Nr.: 101112), die sich an die Blockbebauung angliedern sind ebenfalls eher artenarm ausgeprägt und verfügen über einen erhöhten Anteil an nicht heimischen Pflanzenarten. Die Ziergärten sind als naturschutzfach von **geringer Bedeutung** (+) einzustufen. Sie stellen zusammen mit der Gartenbrache die einzigen Vegetationsflächen im Plangebiet dar und nehmen einen Flächenanteil von 11% bzw. eine Fläche von 3.016 m<sup>2</sup> des gesamten Plangebiets ein.

Mit einer Gesamtflächengröße von ca. 2,3 ha ist der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Biotope **ohne Bedeutung** für den Naturschutz (-). Diese Flächen (Biotop-Nr.: 12644, 12222, 12312, 126422, 126432, 12831, 1261221) zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad und wenn nur sehr geringen Vegetationsanteil aus. Den größten Anteil daran besitzen die Verkehrsflächen im Plangebiet, welche sich aus Parkplätzen und Straßen zusammensetzen und über eine Flächengröße von insgesamt 12.884 m<sup>2</sup> verfügen. Großflächig vertreten sind auch Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil über eine Fläche von 5.728 m<sup>2</sup>. Die geschlossene und halboffene Blockbebauung nimmt eine Fläche von 2.984 m<sup>2</sup> ein. Garagenanlagen beanspruchen eine Fläche von 1.122 m<sup>2</sup> im Plangebiet. Weiterhin befindet sich im nördlichen Teil noch eine 79 m<sup>2</sup> große Bauruine.

### *Empfindlichkeit*

Das Plangebiet setzt sich größtenteils aus Biotopen zusammen, die über keine oder eine nur sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung verfügen. Diese Biotope nehmen 89 % bzw. 2,3 ha der Gesamtfläche ein. Es handelt sich um Biotope, welche stark anthropogen beeinflusst sind, über einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine geringe Naturnähe verfügen. Die verbleibenden 11% des Plangebietes werden zwar von gärtnerisch geprägten jedoch überwiegend geringwertigen Biotopen eingenommen.

Der geringen Wertigkeit der Biotopkulisse entsprechend, weist das Schutzgut Pflanzen im Plangebiet gegenüber Veränderungen insgesamt eine nur geringe Empfindlichkeit auf.

### **Baumbestand**

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im August 2018 auch eine Kartierung des Baumbestandes im Plangebiet. Kartiert wurden alle nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützten Einzelbäume im Plangebiet. Die Ergebnisse der Kartierung können im Detail der Baumliste entnommen werden, die als Anlage I beigefügt ist. Da nicht alle Grundstücke zugänglich waren, muss ein Teil der Bäume noch nachbestimmt werden.

Nach BaumSchVO geschützt sind Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, die einen Stammumfang von 80 cm bzw. 50 cm bei Mehrstämmigkeit gemessen in einer Höhe von 1,30 m aufweisen. Aufgrund der Unzugänglichkeit von Teilen des Plangebiets wurden einige Bäume nur voreingeschätzt, jedoch ist mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von ihrer Schutzwürdigkeit auszugehen.

Insgesamt umfasst das Plangebiet 53 nach Stammumfang und Art geschützte Einzelbäume. Darunter handelt es sich mit einer Anzahl von 27 Bäumen um Bäume im Straßenraum, welche auch nach § 16 Abs. 3 des Berliner Straßengesetzes<sup>7</sup> zu erhalten und zu schützen sind.

Mit 29 Exemplaren wird der Baumbestand des Plangebiets durch die Linde (*Tilia spec.*) bestimmt, deren Wuchsstandorte sich überwiegend auf den Straßenraum konzentrieren. Weiterhin kommen im Plangebiet die Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit 9 Exemplaren sowie Eichen (*Quercus spec.*), 2 Kiefern (*Pinus spec.*), Ahorn (*Acer spec.*), ein Kirschbaum (*Prunus spec.*) und eine Pyramidenpappel (*Populus nigra ,Italica'*) vor. Mit dem Götterbaum (*Ailanthus altissima*) ist auch ein Neophyten im Plangebiet vertreten.

---

<sup>7</sup> Berliner Straßengesetz (BerlStrG), Juli 1999 GVBl. S. 380 Inhaltsverzeichnis: Geänd. durch Art. I Nr. 1 d. Ges. v. 14. 12. 2005, GVBl. S. 754

### *Empfindlichkeit*

Die vorhandenen Einzelbäume besitzen Bedeutung hinsichtlich einer Reduzierung der verkehrsbedingt hohen Luftschadstoffimmissionen sowie bioklimatischen Beeinträchtigungen im Plangebiet. Der Baumbestand ist damit insgesamt in seiner Ausprägung und über ihren Schutzstatus § 2 BaumSchVO hinaus schutzwürdig. Dementsprechend ist die Empfindlichkeit des Einzelbaumbestandes im Plangebiet gegenüber Veränderungen generell als hoch einzustufen.

## **Tiere**

### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Einfluss menschlicher Nutzung auf die Habitate
- Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten
- Vielfalt der Tierarten
- Biotopverbund

Im Folgenden wurde aus den Ergebnissen der Biotopkartierung eine allgemeine Einschätzung des Plangebietes als Lebensraum für die Fauna abgeleitet.

Die Biotope im Plangebiet sind aufgrund ihrer Lage im Innenstadtbereich von Berlin von hohen Versiegelungsgraden und einem geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet. Zudem unterliegen die Biotope insbesondere durch die gewerblichen Nutzungen sowie dem Kraftfahrzeugverkehr starken Störungen durch Lärm- und Lichtimmissionen sowie visuellen Reizen. Hieraus resultiert insgesamt eine sehr geringe Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere allgemein. Dementsprechend ist von einer Besiedelung des Plangebietes durch ubiquitäre, weit verbreitete und ungefährdete Tierarten auszugehen, die häufig als Kulturfolger bewusst innerstädtische Flächen aufsuchen.

### *Empfindlichkeit*

Aufgrund der Biotopkulisse im Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld ist von einem Arteninventar auszugehen, dass sich auf weitverbreitete und euryöke Arten beschränkt. Diese Arten besitzen keine enge Bindung an die Biotope im Plangebiet und sind in der Lage, auch Flächen im Umfeld schnell zu besiedeln. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen ist daher insgesamt als gering einzustufen.

## **Biologische Vielfalt**

### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Vielfalt innerhalb und zwischen Arten
- Vielfalt an Biotopen

Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich von Berlin einer intensiven Nutzung. Die wenigen Frei- und Grünflächen sind überwiegend nach funktionalen Aspekten gestaltet und weisen eine der Nutzung dienliche Vegetation auf. Hierdurch ist die Vielfalt an Pflanzen und Biotopen im Plangebiet stark eingeschränkt. In der Folge beschränkt sich auch die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere überwiegend auf solche Arten, die sich als Kulturfolger dem Leben Stadt angepasst haben oder generell einen breiten Toleranzbereich hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche besitzen.

Den Ausführungen folgend, ist kein breites Artenspektrum an Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden, wodurch zugleich auch die biologische Vielfalt nur schwach ausgeprägt ist.

#### *Empfindlichkeit*

Aufgrund der geringen biologischen Vielfalt im Plangebiet ist dessen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen nur sehr gering ausgeprägt.

### **2.1.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte**

#### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Vorhandensein von "Natura 2000"-Gebieten
- Beeinträchtigung eines Gebiets des Netzes "Natura 2000"

Weder ist das Plangebiet selbst Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes oder eines sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebietes oder –objekts, noch befindet sich im Umfeld ein derartiges Gebiet oder ein derartiges Objekt. Das Plangebiet steht somit in keinerlei Wechselbeziehung zu Schutzgebieten und Objekten.

#### *Empfindlichkeit*

Da das Plangebiet schon aufgrund der räumlichen Distanz kein Natura 2000-Gebiet oder ein sonstiges nach Naturschutzrecht ausgewiesenes Schutzgebiet oder –objekt beeinflusst, ist das Schutzgut gegenüber Veränderungen unempfindlich.

### **2.1.4 Schutzgut Fläche**

#### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Berlin und unterliegt einer intensiven Nutzung durch Wohnen und Gewerbe. Entsprechend gering ist der Freiflächenanteil, der sich überdies vor allem aus versiegelten Verkehrsflächen mit sehr geringer Naturnähe zusammensetzt. Die Freiflächen werden durch das Straßennetz zudem von anderen un bebauten Flächen im Umfeld getrennt. Die Lage im städtischen Bereich bedingt darüber hinaus eine erhöhte Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe. Da die Fläche im Plangebiet einer intensiven Nutzung unterliegt und anthropogen überprägt ist, besteht zudem bereits im Bestand ein hoher Flächenverbrauch im Plangebiet.

#### *Empfindlichkeit*

Das Plangebiet verfügt über keine größeren, unzerschnittenen Freiflächen und ist zudem starken Immissionsbelastungen ausgesetzt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für das Schutzgut daher ohne Bedeutung. Das Schutzgut ist im Plangebiet somit gegenüber Veränderungen unempfindlich.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

#### **Bestand und Bewertung**

##### Bewertungskriterien

- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation
- Archivfunktion für die Naturgeschichte
- Vorbelastungen / Altlasten.

Geologisch wird das Plangebiet der Teltower Hochfläche zugeordnet. Es liegt im Übergangsbereich zwischen den quartären Talsanden des Warschau-Berliner-Urstromtals, welches sich im Nordosten befindet und dem pleistozänen Geschiebemergel der Teltower Hochfläche im Südwesten.<sup>8</sup> Oberflächennah stehen im Plangebiet Schmelzwassersande der Vorschüttphase „Vorstoßsander“ des Brandenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit an, welche eine Mächtigkeit von >10 m aufweisen. Daher ist die Hauptbodenart dem mittleren Sand (mS) zuzuordnen. Darüber sind oberflächennah Aufschüttungen aus Sanden, Schlacken und Bauschuttresten anzutreffen.<sup>9</sup>

Kleinräumig kann im Plangebiet auch Geschiebemergel angetroffen werden. Aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung und dem hiermit verbundenen Auf- und Abtrag von Boden finden sich mosaikartig unterschiedliche Bodenarten im Plangebiet.

---

<sup>8</sup> Geologische Karte 1:25.000 (Historische GK25, Umweltatlas), letzter Zugriff: 09.08.2018

<sup>9</sup> Bodengesellschaften 2010 (Umweltatlas Karte 01.01), letzter Zugriff 09.08.2018

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial haben sich im Plangebiet Bodengesellschaften aus Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzinen gebildet.

Diese Bodengesellschaft charakterisiert Böden innerhalb Flächen geschlossener Bebauung der Innenstadt, die vor dem 2. Weltkrieg erbaut und nicht bzw. kaum zerstört wurden sowie stark versiegelt sind. Die Böden, die einer Gartennutzung unterliegen, sind durch humose Oberböden gekennzeichnet.

Das sandige Ausgangsmaterial bedingt in Verbindung mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von 6,5 – 7,7 m insgesamt auch eine mittlere Pufferkapazität.<sup>10</sup> Die Filterkapazität des Bodens ist aufgrund seiner hohen Wasserdurchlässigkeit in Verbindung mit dem sandigen Substrat nur gering ausgeprägt.<sup>12</sup>

Je höher die im Boden zurückgehaltene Wassermenge, desto mehr Wasser steht dem Landschaftswasserhaushalt potenziell durch Transpiration und Evaporation zur Verfügung. Da die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet relativ hoch ausfällt, ist deren Wasserspeicherfähigkeit relativ gering. Hieraus resultiert eine geringe bis mittlere Regelungsfunktion der Böden im Plangebiet für den Wasserhaushalt.<sup>13</sup>

Das sandige Ausgangsmaterial bedingt eine tiefe Durchwurzelbarkeit und gute Durchlüftung der Böden. Zugleich ist die nutzbare Feldkapazität und das Nährstoffspeichervermögen der Böden jedoch nur gering ausgeprägt. Hieraus resultieren sehr trockene bis trockene und sehr nährstoffarme Standorte. Die Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation ist damit im gesamten Plangebiet als gering einzustufen, und wird durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens zusätzlich verringert.<sup>13</sup>

Aufgrund der innerstädtischen Bebauung sowie Aufschüttungsmaterialien aus Bauschutt und anderen technogenen Substraten sind die Böden im Plangebiet starken Veränderungen unterworfen. Natürlich gewachsener Boden existiert im überwiegenden Teil des Stadtgebiets von Berlin und damit auch im Plangebiet selbst nicht. Demzufolge ist auch die Archivfunktion des Bodens als gering einzustufen.<sup>13</sup>

Aus den Ergebnissen der Biotopkartierung geht hervor, dass etwa 89 % der Gesamtfläche des Plangebiets bzw. 2,3 ha aufgrund der intensiven Nutzung versiegelt sind. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hierdurch großflächig stark beeinträchtigt oder vollständig außer Kraft gesetzt.

Aufgrund eines Altlastenverdachts auf dem Grundstück der Glasower Straße 3-10 wurden auf diesen Flächen orientierende Bodenuntersuchungen zur Ausweisung eines Grundstücksminderwertes durch das unabhängige Sachverständigenbüro Sakosta CCB GmbH im November 2017 durchgeführt. Bereits im Jahre 2016 gab es auf diesen Grundstücken eine Rammkernsondierung durch das Baustofflabor Hamburg Dipl.- Ing. Labryga GmbH. An insgesamt 19 Bodenproben wurden im Jahre 2016 Untersuchungen des Oberbodens auf den Gehalt an PAK,

---

<sup>10</sup> Bodenfunktionen 2010 (Umweltatlas Karte 01.12), letzter Zugriff 09.08.2018

<sup>11</sup> Flurabstand des Grundwassers 2009 (Umweltatlas Karte 02.07), letzter Zugriff 09.08.2018

<sup>12</sup> Bodenkundliche Kennwerte 2010 (Umweltatlas Karte 01.06), letzter Zugriff 09.08.2018

<sup>13</sup> Bodenfunktionen 2010 (Umweltatlas Karte 01.12), letzter Zugriff: 08.09.2018

Benzo(a)pyren sowie Sulfate, Cyanide, aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Blei durchgeführt. In der oberen Bodenschicht wurde in allen Bodenproben eine Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchVO für Blei festgestellt. Auch die Beprobung des Bodens im Jahre 2017 ergab aufgrund des Gehalts an PAK eine Zuordnung der Stufe Z2 nach LAGA TR Boden<sup>14</sup>. Die nachgewiesenen Belastungen resultieren aus der gewerblichen Nutzung des Grundstücks.

Ein aktueller Altlastenbericht, welcher im Oktober 2018 von GRUND + BODEN consulting verfasst wurde, bestätigt die teilweise hohe Belastung des Oberbodens mit PAK's, welche auf die langjährige Teerverarbeitung zur Produktion von Dachbahnen zurückgeht.

Auf dem Grundstück Glasower Straße 3-10 wurde unter Einbeziehung des Umwelt- und Naturschutzamtes (UmNat) im Jahr 2020 mit Abbruch- und Rückbauarbeiten begonnen und die Auffüllungsschicht nahezu flächendeckend entfernt.

Für die Grundstücke Glasower Straße 62/63 und 65/66 wurde im September und Oktober 2018 eine Baugrundbegutachtung von der GuD- Geotechnik und Dynamik Consult GmbH durchgeführt. Mittels 10 Rammkernsondierungen und Rammsondierungen auf dem Grundstück wurde eine Erkundung der Baugrundverhältnisse vorgenommen. „Außerdem wurde eine der Sondierungen zur Grundwassermessstelle ausgebaut“. Zusätzlich erfolgte eine orientierende abfalltechnische Untersuchung anhand von Bodenproben. Eine spezifische Altlastenuntersuchung war nicht Bestandteil. Die analysierten Bodenproben ergaben teilweise eine erhöhte Belastung des Bodens mit PAK's, Blei und Kohlenwasserstoffen.

Auf den Grundstücken Glasower Str. 65-66 wurden hohe Werte an Quecksilber, Benzo[a]pyren und PAK gemessen, so dass eine Klassifikation nach LAGA >Z2 vorgenommen worden ist. Der Großteil der Auffüllung auf dem Grundstück Glasower Straße 62 ist nach Zuordnungsklasse Z2 einzustufen. Die Analyseergebnisse ergaben für die Stoffe Blei, Kohlenwasserstoffe, PAK's und Sulfat Grenzwertüberschreitungen der Z2 Einstufung. Die vorliegenden Ergebnisse besitzen aufgrund der stichprobenartigen Untersuchung nur einen orientierenden Charakter. Dennoch deuten die Hinweise auf einen erhöhten Anteil an belastetem Oberboden im Plangebiet hin.

Die Böden des Oberbodens der untersuchten Flächen im Plangebiet sind teilweise der Stufe Z2 und >Z2 nach LAGA TR Boden zugeordnet. Im Falle einer Bodenentnahme sind sie als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen. Die Böden des Oberbodens sind der Stufe Z2 und >Z2 nach LAGA TR Boden zugeordnet und im Falle einer Bodenentnahme als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen. Diese Böden sind nicht mehr einzubauen und fachgerecht auf Deponien oder in geeigneten Bodenbehandlungsanlagen zu entsorgen. Werden die Bodenbelastungen nicht saniert, bestehen Einschränkungen der Nutzung in Abhängigkeit von der Art der Verunreinigung. Bei einem Rückbau der Versiegelung wäre zur Herstellung der derzeitigen Geländehöhe ein Aufbringen einer 30

---

<sup>14</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand 2004

cm mächtigen Schicht unbelastetem (Fremd) Bodens erforderlich. Damit würde der vorhandene Boden außerhalb der Beprobungs- und Beurteilungstiefe der BBodSchVO für den Wirkungspfad Boden-Mensch liegen.

Die Grundstücke Glasower Straße 3-10 sowie Glasower Straße 60 werden flächendeckend im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) als Altlasten verdächtige Flächen aufgeführt (Nr. 11167 Glasower Str. 3-10, Nr. 689 Glasower Str. 60). Aufgrund der gewerblichen Nutzungen können Bodenverunreinigungen im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

### *Empfindlichkeit*

Die im Plangebiet anzutreffende Bodengesellschaft aus Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina mit Aufschüttungsmaterialien aus Bauschutt verfügt insgesamt über gering bis mittel ausgeprägte Funktionen. Der Grad der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Plangebiet vor allem vom Versiegelungsgrad, der Verdichtung des Bodens und dessen Verunreinigung abhängig. Dementsprechend besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Plangebiet bei den nicht befestigten Flächen sowie altlastenfreien Standorten.

Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit in Verbindung mit den bestehenden Vorbelastungen ist die Empfindlichkeit der Bodentypen im Plangebiet gegenüber Veränderungen aber insgesamt relativ gering.

Ungeachtet ihrer Empfindlichkeit sind Böden jedoch generell aufgrund ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

## **2.1.6 Schutzgut Wasser**

### **Bestand und Bewertung**

#### Bewertungskriterien

- Grundwasserneubildungsrate
- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Grundwasserqualität

Der Boden im Plangebiet weist eine sehr hohe Durchlässigkeit auf.<sup>15</sup> Parallel ist das Plangebiet jedoch auch von einem hohen Versiegelungsgrad über 89% der Gesamtfläche gekennzeichnet. Hieraus resultiert insgesamt eine Grundwasserneubildung von etwa 200 mm pro Jahr, welche im mittleren Bereich für den Berliner Stadtraum liegt.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Bodenkundliche Kennwerte 2010 (Umweltatlas Karte 01.06), letzter Zugriff: 09.08.2018

<sup>16</sup> Grundwasserneubildung (Umweltatlas Karte 02.17), letzter Zugriff: 09.08.2018

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beläuft sich auf 6,5 bis 7,7 Metern.<sup>17</sup> Das Sickerwasser muss gegenüber einem grundwassernahen Standort somit eine weitere Strecke durch den Bodenkörper zurücklegen, bevor es den Grundwasserkörper erreicht. Die Zeit, in der Schadstoffe mit den Medien in der ungesättigten Zone in Wechselwirkung treten ist damit gegenüber grundwassernahen Standorten verlängert. Hierdurch steigt die Wahrscheinlichkeit einer Schadstoffneutralisation. Demgegenüber bedingt die im Plangebiet vorherrschende Bodenart Sand eine hohe Durchlässigkeit des Bodens und damit eine erhöhte Versickerungsgeschwindigkeit des anfallenden Wassers. Im Ergebnis liegt die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone bei 5 – 10 Jahren. Hieraus resultiert eine potenziell mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächigem Schadstoffeintrag, da der Boden zwar durchlässig, der Grundwasserflurabstand zugleich jedoch erhöht ist (Umweltatlas 02.16).

Im Plangebiet finden im Bestand keine im besonderen Maße grundwassergefährdenden Nutzungen statt. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird zudem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in die Kanalisation abgeleitet und der Altlastenstandort befindet sich unter befestigten Flächen. Damit ist sowohl der Eintrag von Schadstoffen in den Boden als auch die Wahrscheinlichkeit ihrer Verlagerung im Bestand relativ gering. Bestätigt wurde diese Einschätzung durch die Ergebnisse einer Grundwasserbeprobung, die im Oktober 2018 von der GRUND + BODEN consulting durchgeführt wurde und keine Belastungen des Grundwassers mit Schadstoffen ergab. Der potenziell mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers steht damit aktuell eine geringe Gefährdung des Grundwassers gegenüber.

In diesem Zusammenhang wurde mit Schreiben vom 06.01.2021 vom Umwelt- und Naturschutzamt angemerkt, dass durch die einmalige Beprobung eines Pegels nicht auf unbelastetes Grundwasser in einem jahrzehntelang genutzten Gewerbegebiet zu schließen ist. Daher ist frühzeitig, spätestens im nachgeordneten Verfahren eine nochmalige Untersuchung der Grundwassermessstelle GWM 1 am östlichen Grundstücksrand der Glasower Straße 3-10 angeraten. Diese Nachuntersuchung ist aus Sicht des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes unter anderem erforderlich, da im Bereich Glasower Straße 3-10 sowohl Grünflächen als auch eine Niederschlagsversickerung vorgesehen sind. Da das Umwelt- und Naturschutzamt / Bereich Boden- und Grundwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt ist, ist sicherzustellen, dass die Bauantragsunterlagen dem Bereich Boden- und Grundwasserschutz, parallel zum Baugenehmigungsverfahren bzw. möglichst frühzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Das im Plangebiet gebildete Grundwasser ist demzufolge relativ unbelastet, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die gebildete Menge auf den Flächen aber deutlich reduziert.

---

<sup>17</sup> Flurabstand des Grundwassers (Umweltatlas Karte 02.07), letzter Zugriff: 09.08.2018

### *Empfindlichkeit*

Das Plangebiet weist potenziell eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Damit besteht für die Grundwasserqualität eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen, die mit erhöhten Emissionen von wassergefährdenden Schadstoffen einhergehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn zugleich durch Entsiegelung verstärkt Niederschlagswasser vor Ort versickert oder die Altlastenverdachtsflächen entsiegelt aber nicht saniert werden.

Die im Geltungsbereich gebildete Grundwassermenge hat dagegen schon aufgrund der kleinen Größe des Plangebiets sowie dem hohen Versiegelungsgrad keinen entscheidenden Einfluss auf das Grundwasserdargebot. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate ist somit gering.

## **2.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

### **Bestand und Bewertung - Luft**

Bewertungskriterien

- Luftqualität
- Luftaustausch
- Frischluftentstehung

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Straßen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweisen. Gemäß einer Straßenverkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin aus dem Jahre 2014 ergaben sich hierbei die im folgenden aufgeführten „Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärken“ (DTV) für die Hauptverkehrsstraßen, die das Plangebiet umgeben.

Das höchste Verkehrsaufkommen weist die östlich des Plangebiets befindliche Karl-Marx-Straße dar. Die Karl-Marx-Straße hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) zwischen 15.001 – 30.000 Kfz pro Tag.

Die südöstlich vom Plangebiet gelegene Grenzallee weist eine deutlich geringere Verkehrsstärke von 10.001 – 15.000 Kfz pro Tag auf, während die Buschkrugallee, welche sich südlich angrenzend an die Karl-Marx-Straße befindet, eine tägliche Verkehrsstärke von 20.001 – 30.000 Kfz aufweist. Mit einer Anzahl an Kraftfahrzeugen pro Tag von 40.001 – 50.000 zeigt die BAB 100 ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Die das Plangebiet direkt umgebenden Straßen Juliusstraße, Bendastraße und Delbrückstraße sind in der Verkehrszählung nicht erfasst.

Die mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Luftschadstoffbelastungen entlang der Karl-Marx-Straße wird exemplarisch für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub als überdurchschnittlich bis weit überdurchschnittlich eingestuft.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 (Umweltatlas Karte 03.11.2), letzter Zugriff: 13.08.2018

Entlastend auf die Lufthygiene wirkt sich dagegen der östlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Gebäuderiegel aus. Dieser schirmt das Plangebiet insbesondere von den Emissionen ab, die auf den beiden Hauptverkehrsstrassen Karl-Marx-Straße und BAB 100 entstehenden, und verringert so die Beeinträchtigung der Lufthygiene innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Insgesamt ist die Lufthygiene im Plangebiet trotz der abschirmenden Wirkung vorhandener Bausubstanz im Umfeld aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum, den hohen Emissionen des Kfz-Verkehrs im übergeordneten Straßennetz sowie der eingeschränkten Durchlüftung hohen Belastungen unterworfen.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Berlin und liegt aufgrund seiner dichten Bebauung nicht im Frischluftwirksamen Bereich der Stadt. Die dichte Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung führen aufgrund ihrer Riegelwirkung zusätzlich dazu, dass im Plangebiet keine erhöhten Luftaustauschprozesse mit dem Umland stattfinden. Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet und dem sehr geringen Grünflächenanteil, finden im Plangebiet selbst keine erhöhten Kaltluftentstehungsprozesse statt.

Durch die bebauungsbedingte Rauheit der Oberfläche werden Luftaustauschprozesse im Plangebiet und dessen Umfeld weniger durch die Beschaffenheit übergeordneter Windfelder, sondern vor allem durch kleinräumige Verwirbelungen und Böen beeinflusst, ausgelöst durch Leewirbel und Düseneffekte.

Die bodennahen Windgeschwindigkeiten im Umfeld des Plangebietes sind aufgrund der Blockbebauung sowie hohen Bebauungsdichte stark reduziert.<sup>19</sup> Hieraus resultieren ein verminderter Luftaustausch und damit potenziell erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen im Plangebiet.

Der Grünflächenanteil des Plangebietes ist durch die hohe Bebauungsdichte mit 11% der Gesamtfläche sehr niedrig. Dementsprechend existieren im Plangebiet nur im geringen Umfang Vegetationsstrukturen, die durch die Produktion von Sauerstoff sowie der Filterung und Aufnahme verschiedener Arten von Luftschadstoffen durch Blätter und Nadeln infolge von Absorption und Impaktion die Luftqualität verbessern. Maßgeblich für die Frischluftentstehung im Plangebiet ist der vorhandene Baumbestand.

Insgesamt ist die Lufthygiene im Plangebiet trotz der abschirmenden Wirkung vorhandener Bausubstanz im Umfeld aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum, den hohen Emissionen des Kfz-Verkehrs im übergeordneten Straßennetz sowie der eingeschränkten Durchlüftung und geringen Vegetationsanteil hohen Belastungen unterworfen.

### *Empfindlichkeit*

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage hohen lufthygienischen Belastungen unterworfen. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes ist somit gegen-

---

<sup>19</sup> Bodennahe Windgeschwindigkeiten (Umweltatlas Karte 04.03), letzter Zugriff: 13.08.2018

über Nutzungsänderungen erhöht, die einen weiteren Anstieg der Luftschadstoffkonzentrationen verursachen. Neben der Etablierung und Intensivierung von emissionsintensiven Nutzungen gehört hierzu auch eine weitere Reduzierung des Vegetationsbestandes und neue Bebauungsstrukturen, die den Luftaustausch weiter verringern.

## **Bestand und Bewertung – Klima**

### Bewertungskriterien

- Makro-, meso- und mikroklimatische Verhältnisse
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Klimatisch befindet sich das Plangebiet in der gemäßigten Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in West Berlin bei etwa 9,5 Grad. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 591 mm. Der Wind weht in Berlin am häufigsten aus Nordwesten und Südwesten, ist dann besonders im Winter mit höheren Geschwindigkeiten verbunden und transportiert meist maritime, gut durchmischte und saubere Meeresluft in die Stadt. Winde aus Südost und Ost sind dagegen oft kennzeichnend für Hochdruckwetterlagen kontinentaler Luftmassen, was je nach Jahreszeit zu sehr heißen bzw. sehr kalten Tagen führen kann. Diese austauscharme Witterung führt in der Folge auch zu erhöhten Schadstoffkonzentration in der Luft.

Diese durchschnittlichen Klimaparameter werden im Plangebiet aufgrund seiner Beschaffenheit mesoklimatisch verändert. Maßgebliche Faktoren sind hierbei die Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. So liegt die Jahresdurchschnittstemperatur mit 10 – 10,5 Grad um etwa 1,0 – 1,5 Grad höher als im Berliner Mittel.<sup>20</sup> Diese Temperaturdifferenz erhöht sich deutlich in Sommermonaten, wenn das Plangebiet sich aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte stark erwärmt und in den Nachtstunden nur geringfügig abkühlt. Der hohe Versiegelungsgrad und die dichte Bebauung beeinflussen ebenfalls die Windverhältnisse, woraus im Umfeld des Plangebietes ein verminderter Luftaustausch resultiert.<sup>21</sup> Im Plangebiet finden sich zudem nur wenige und dann kleine Flächen, die unversiegelt und vegetationsarm ausgeprägt sind. Die im Plangebiet entstehende Kaltluft verfügt somit über ein sehr geringes Volumen und leistet, wenn überhaupt, einen nur sehr kleinen Beitrag zur thermischen Entlastung.

---

<sup>20</sup> Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1961 – 1990 (Umweltatlas Karte 04.02), letzter Zugriff: 13.08.2018

<sup>21</sup> Bodennahe Windgeschwindigkeiten (Umweltatlas Karte 04.03), letzter Zugriff: 13.08.2018

Die thermische Situation im Plangebiet insbesondere an strahlungsintensiven windarmen Sommertagen stellt sich damit zusammenfassend als weniger günstig bis ungünstig dar.<sup>22</sup>

Insgesamt ist das Klima im Plangebiet im Vergleich zum unbeeinflussten Umland mäßigen Veränderungen unterworfen.<sup>23</sup> Die Bioklimatische Belastung im Sommer ist erhöht. Dementsprechend wird das Plangebiet im StEP Klima auch als Bereich dargestellt, in dem Wohngebiete aktuell einen hohen prioritären Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas besitzen.

Das Plangebiet wird zwar größtenteils gewerblich genutzt, maßgebliche Immissionsquellen für Treibhausgase wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen existieren jedoch nicht. Als Hauptemittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt daher mutmaßlich der Verkehr im Plangebiet auf. Das Plangebiet generiert jedoch kein im besonderen Maße erhöhtes Verkehrsaufkommen. Insgesamt trägt die bestehende Nutzung damit zwar zum Klimawandel bei, leistet jedoch keinen gesteigerten Beitrag.

#### *Empfindlichkeit*

Das Klima im Plangebiet ist im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland mäßigen Veränderungen unterworfen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der thermischen Situation, bei der das Plangebiet als Wärmeinsel auftritt.

Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen durch die starke, der innerstädtischen Lage geschuldeten Vorbelastung relativ gering.

### **2.1.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

#### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Das charakteristische Ortsbild im Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch Block- und Blockrandbebauungen der Gründerzeit mit schwankendem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden. Dieser Bauungsstrukturen finden sich im Plangebiet selbst nur kleinflächig wieder. Größtenteils wird das Ortsbild im Plangebiet durch gewerblich eher unstrukturierte Mischnutzung bestimmt. Der überwiegende Teil des Plangebietes verfügt damit nicht über eine für den Raum charakteristische Bebauung.

---

<sup>22</sup> Klimamodell Berlin – Planungshinweise Stadtklima – Hauptkarte (Umweltatlas Karte 04.11.1), letzter Zugriff 13.08.2018

<sup>23</sup> Stadtklimatische Zonen (Umweltatlas Karte 04.05), letzter Zugriff: 13.08.2018

Die Eigenart und Erkennbarkeit der gewerblich genutzten Flächen ist sehr gering, da es sich um weit verbreitete Nutzungen ohne besondere Merkmale handelt.

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes ist dessen Standort in der Niederung des Berliner Urstromtals nicht wahrnehmbar. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen fehlen aufgrund der geringen Eigenart des Ortsbildes ebenfalls.

#### *Empfindlichkeit*

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet verfügt auf dem überwiegenden Teil seiner Flächen über keine besonderen Merkmale. Das Schutzgut ist auf diesen Flächen somit gegenüber Veränderungen relativ unempfindlich.

Die auf Teilflächen vorhandene Block- und Blockrandbebauung entspricht dagegen dem Ortsbildcharakter des Umfeldes und weist bezogen auf seine einheitliche Baustruktur eine erhöhte Empfindlichkeit auf.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Bestand und Bewertung**

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten. Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Baudenkmal „Mietshaus & Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 264 & 266“ (Obj.-Dok.-Nr. 09090505) an.<sup>24</sup>

#### *Empfindlichkeit*

Da sich im Plangebiet selbst keine Kultur- und sonstigen Sachgüter befinden, ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen sehr gering ausgeprägt.

### **2.1.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung und der Herausstellung schutzgut-spezifischer Empfindlichkeiten im Untersuchungsraum werden im Folgenden die zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen, wissenschaftlicher Erkenntnisse sowie der Verwendung von Grenzwerten und Richtwerten und fachgutachterlicher Beurteilung dritter.

---

<sup>24</sup> Denkmalliste Berlin (Stand 21.03.2018)

## **2.1.11 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Den größten Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet hat der Straßenverkehr. Das Verkehrsgutachten der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (Stand Juni 2019) ergab, „dass trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Bauvorhaben 8-86 erzeugt, nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Ein derart geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen hat im Allgemeinen keinen maßgebenden Einfluss auf die Verkehrssituation im Umfeld. Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist der bestehende Verkehr.“ Damit ergibt sich durch die Umsetzung der Planung kein erheblicher betriebsbedingter Anstieg des Verkehrs. Folglich ist auch keine erhebliche Verstärkung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Luft zu erwarten. Das Gutachten zur Lufthygiene des Ingenieurbüros Passow (IBP) bestätigt, dass sich im Bereich des Planungsgebietes auch nach Umsetzung der Planung keine betriebsbedingt relevanten Immissionen durch Luftschadstoffe und Gerüche ergeben. Weiterhin werden die Immissionswerte der relevanten Luftschadstoffparameter  $\text{NO}_x$  und  $\text{PM}_{10}$  einer repräsentativen Messstation des Berliner Luftgütemessnetzes im Umfeld des Plangebietes eingehalten. Die Planung trägt jedoch auch nicht zu einer Entlastung der Lufthygiene bei, da die ungünstige Durchlüftungssituation im Plangebiet aufgrund der dichten Bebauung bestehen bleibt.

Aus dem geringen Anstieg des betriebsbedingten Verkehrs ergeben sich für die Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts ähnliche Werte wie im Bestand. Die o. g. Schwellenwerte werden über allen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.

Laut Schalltechnischer Untersuchung des Akustiklabors Berlin (Version 2 von Juni 2019, ersetzt den Bericht von März 2019) werden auch die Schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und Urbane Gebiete von 63/50 dB(A) in den vorhandenen und geplanten Wohngebäuden tags eingehalten. Der SOW nachts wird jedoch vor allem vor den straßenzugewandten Fassaden überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 7 dB(A). Mit einem ermittelten Pegel von 65 dB(A) des an der südlichen Baugrenze des Urbanen Gebietes MU 4 heranrückenden Wohngebäudes wird der oben genannte Schwellenwert überschritten. Diese Überschreitung betrifft die obersten Geschosse der Südfassade.

Nachts werden die SOW in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 / MU 5 straßenseitig vor allen planungsrechtlich möglichen Gebäuden überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 6 dB(A). Eine Überschreitung von 10 dB(A) ergibt sich laut Schalltechnischer Untersuchung über der südlichen Baugrenze im Urbanen Gebiet MU 4 im obersten Geschoss mit einem Pegel von 60 dB(A). Für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche ergibt sich tagsüber für die südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet MU 4 in den beiden obersten möglichen Geschossen ein Beurteilungspegel von > 65 dB(A). Gleichwohl wird der Schwellenwert von 55 dB(A) am Tage über der Freifläche der im Urbanen Gebiet MU 2 vorgesehenen Kita eingehalten.

Die Schalltechnische Untersuchung ergab, dass sich mit der Etablierung schutzwürdiger Nutzung im Plangebiet auch akustische Belastungen bezüglich des Gewerbelärms ergeben. Geprüft wurde eine Überschreitung der nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW). Dabei wurden die bestehenden Betriebe auf den Grundstücken der Glasower Straße 65 und Glasower Straße 65-66 nicht in den Berechnungen berücksichtigt, da diese ihren Betrieb in naher Zukunft einstellen werden.

Eine Gewerbeschallquelle stellen die Verladevorgänge mittels Gabelstapler der Tischlerei auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 vor den Westfassaden der im Urbanen Gebiet MU 3 planungsrechtlich möglichen Gebäude dar. Dort kommt es zu einer Überschreitung des IRW tags für den Beurteilungspegel. Weiterhin ist für die im Urbanen Gebiet MU 4 planungsrechtlich allgemein zulässigen Raumarten ein Lärmkonflikt zu erwarten, sofern sich diese in zu geringer Entfernung zur Verladung des Getränkehandels befinden. Jedoch ist durch den Entwurf des Bebauungsplans nur eine geschlossene Bauweise vorgesehen und möglich, was als Folge hat, dass die dem Gewerbegebiet zugewandten Westfassaden der planungsrechtlich möglichen Gebäude in MU 3 und MU 4 nur als Brandwände ausgeführt werden können.

Weiterhin käme es vor Aufenthaltsräumen planungsrechtlich möglicher Gebäude, die sich in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragen-Zufahrt befinden zu einer Überschreitung des IRW nachts für den Maximalpegel um bis zu 8 dB(A). Ursache der rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind die Fahrwege der Kfz außerhalb der Tiefgaragen. Daher würde eine Anwendungsmöglichkeit zur Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgaragenzufahrten keine wesentliche Schallminderung bringen, da die Schallabstrahlung hauptsächlich bei der Überfahrt der Einfahrt und des Bordsteins erfolgt. Lärminderungsmaßnahmen an diesen Schallquellen sind nicht möglich. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen kann daher verzichtet werden. Bezüglich der akustischen Beeinträchtigung des Plangebietes kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Fazit, dass in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete ohne zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm betriebsbedingt keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.

Mit den Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 werden passive Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. So muss zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in bestimmten Geschossen entlang bestimmter Fassaden eine Grundrissausrichtung stattfinden. Unter bestimmten Voraussetzungen kann von der Grundrissausrichtung abgewichen werden. Dann sind besondere Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung zu realisieren. Dies gilt auch für Teile der Gebäude in MU 3 und MU 5. Weiterhin sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 5. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich von der Juliusstraße abgewandt ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur

entlang der Juliusstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau zu errichten. Aufgrund der Bestimmung der geltenden DIN-Normen (DIN-4109-1:2018-01, DIN 4109:2018-01) sind keine weiteren textlichen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen notwendig, da der Nachweis im nachrangigen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) erbracht werden soll.

Baubedingt entstehen zudem Lärm, Stäube und Erschütterungen, die nicht Gegenstand der aufgeführten gutachterlichen Untersuchungen waren. Hinzu kommt eine erhöhte Unfallgefahr während der Bauphase. Unter Beachtung einschlägiger Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz, der Arbeitsstättenverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung, der Baustellenverordnung (BaustellV) und den Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) i.V.m. dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und des Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) können baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch jedoch ausgeschlossen werden.

Die bioklimatische Situation im Plangebiet verändert sich ähnlich wie der Verkehr bei voller Ausschöpfung des bestehenden Planungsrechts anlagenbedingt nur geringfügig, da das Plangebiet bereits im Bestand durch einen hohen Anteil an Versiegelung und Baumasse geprägt wird, und diese sich im Zuge der Planumsetzung nicht signifikant erhöhen. Mit Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 und 7.2 zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer extensiven Dachbegrünung kann die geringfügige zusätzliche Belastung des Bioklimas kompensiert werden, da sich der Anteil an Vegetationsflächen etwas erhöht. Hierdurch steigt die Evapotranspiration und damit kleinräumig die Abkühlung der Umgebungstemperatur durch Verdunstungskälte.

Weiterhin bleibt die bereits im Bestand existierende ungünstige Durchlüftungssituation des Plangebiets aufgrund der innerstädtischen Lage und der dichten Bebauung bestehen. Dadurch ist das Plangebiet an keinen großräumigen Luftaustauschprozessen beteiligt.

Nach Umsetzung der Planung besitzt das Plangebiet wie bereits im Bestand keine Grünflächen die über eine übergeordnete Erholungsfunktion verfügen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen auch die Entfernung der nutzungsbedingt erkundeten Bodenverunreinigungen. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen werden in diesem Zusammenhang bei einer Entsiegelung der Flächen die Auffüllungen vollständig ausgehoben und entsorgt um eine Gefährdung der Schutzgüter beziehungsweise der sensiblen Nutzungen zu vermeiden. Ein konkretes Sanierungskonzept wird im nachgeordneten Verfahren mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abgestimmt. Da das Umwelt- und Naturschutzamt / Bereich Boden- und Grundwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt ist, ist sicherzustellen, dass die Bauantragsunterlagen dem Bereich Boden- und Grundwasserschutz, parallel zum Baugenehmigungsverfahren bzw. möglichst frühzeitig zur Verfügung gestellt werden. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Belange des

Boden- und Grundwasserschutzes betriebs- und anlagebedingt nicht von einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszugehen.

Den Ausführungen folgend, entstehen im Vergleich zum Bestand bei Umsetzung der Planung betriebs- und anlagebedingt keine signifikante Veränderung lufthygienischen Situation. Insgesamt führt die belastende lufthygienische Situation bedingt durch die bestehende Hintergrundbelastung im Bestand, nicht zu einer signifikanten Mehrbelastung für die menschliche Gesundheit. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus Sicht des Lärmschutzes Rechnung getragen und betriebs- und anlagebedingte erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden. Da sich der Anteil der Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem Bestand nicht signifikant verändert, und zugleich neue Grünstrukturen entstehen, verschlechtert sich die bioklimatische Situation nicht erheblich. Eine signifikante anlagenbedingte Veränderung des Bioklimas im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die hohe akustische, lufthygienische sowie thermische Belastung des Plangebiets aufgrund seiner innerstädtischen Lage und damit verbundenen Hintergrundbelastung bestehen. Es ergeben sich aber keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit da die überwiegende Nutzung im Plangebiet gewerblich ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung bietet das Plangebiet wie auch bei Durchführung der Planung, aufgrund der hohen Versiegelung keine Erholungsfunktion. Auch die bioklimatische Situation ist anlagenbedingt bei einer Nichtdurchführung vor allem an strahlungsintensiven Sommertagen, infolge des geringen Grünflächenanteils und dem hohen Versiegelungsgrad ebenso ungünstig wie bei Umsetzung der Planung.

Eine Sanierung der Altlastenverdachtsfläche ist bei Nichtdurchführung der Planung bis auf weiteres auszuschließen. Aufgrund der Versiegelung dieser Flächen könnte eine betriebsbedingte Gefährdung der menschlichen Gesundheit jedoch bis auf weiteres ausgeschlossen werden.

## **2.1.12 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Biotope**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich von Berlin und seiner anthropogenen Überprägung, besitzt das Gebiet wie bereits im Bestand weiterhin Biotope, welche nur über eine geringe Naturnähe verfügen.

Während der Bauphase kann daher eine Schädigung höherwertiger Biotope ausgeschlossen werden.

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet eine Umstrukturierung überwiegend versiegelter Flächen im Plangebiet statt. Bei voller Ausnutzung des geltenden Planungsrechts verringert sich der Anteil an versiegelter Fläche anlagenbedingt von 89 % auf 84 % jedoch nur geringfügig<sup>25</sup>. Dies entspricht im Ergebnis einer versiegelten Fläche von 22.216 m<sup>2</sup>. Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie einer extensiven Dachbegrünung werden zusätzliche Vegetationsstrukturen angelegt, welche die Biotopstruktur im Bestand aufgrund ihrer Flächengröße und Ausstattung nicht erheblich verbessern. Im Ergebnis verändert sich die bereits im Bestand geringe Wertigkeit der Biotopkulisse nicht. Auch nach Umsetzung der Planung wird diese sich aus Biotopen mit geringer Naturnähe und einer der Nutzung dienlichen Vegetation zusammensetzen, woraus eine geringe bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung resultiert.

### **Baumbestand**

In den Baufeldern des Plangebietes ist eine Umstrukturierung vorgesehen. Deshalb kann von keinem Erhalt der bestehenden Bäume im Plangebiet (außerhalb des öffentlichen Straßenraumes) ausgegangen werden. Diese Bäume müssen anlagebedingt gefällt werden, da sie sich direkt auf den zu überbauenden Flächen befinden, oder so nah an den Baufeldern stehen, dass ihr Erhalt sehr unwahrscheinlich ist. Ein baubedingter Verlust von Bäumen außerhalb der Baufelder kann unter Berücksichtigung einschlägiger Vorschriften und Richtlinien wie der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und den Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV-Baumpflege) weitestgehend vermieden werden. Der anlagenbedingte Verlust von Einzelbäumen (ausgenommen der Bäume im Straßenraum) beläuft sich damit insgesamt auf 26 nach BaumSchVO geschützte Bäume. Diese sind nach Maßgabe der Verordnung durch 27 Neupflanzungen zu ersetzen. Durch den Bau von Loggien und Balkonen zur Straßenseite hin kann auch eine anlagenbedingte Schädigung von geschützten Bäumen im Straßenraum nicht ausgeschlossen werden.

Folglich verursacht die Planung für das Schutzgut eine erhebliche Beeinträchtigung im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung, da anlagenbedingt mit einem vollständigen Verlust der Bäume im Plangebiet bei maximaler Ausschöpfung des Bebauungsplans zu rechnen ist.

### **Tiere**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Entwicklung vor allem in solchen Bereichen des Plangebietes, die bereits im Bestand einer intensiven Nutzung unterliegen, und damit einen hohen Anteil an versiegelten und vegetationslosen Flächen aufweisen. Diese Bereiche des Plangebietes besitzen allerdings bereits im Bestand betriebs- und anlagebedingt eine nur sehr geringe Lebensraumeignung

---

<sup>25</sup> Die Aussagen zur Minimierung / Verringerung der Versiegelung von 0,89 auf 0,84 beziehen sich auf das Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 insgesamt.

für Tiere. Es handelt sich um weitverbreitete und euryöke Arten, die keine enge Bindung an die Biotope im Plangebiet besitzen. Mit der Umsetzung der Planung werden zwar anlagebedingt neue Grünflächen geschaffen, jedoch bleibt das Verhältnis von Vegetationsflächen und Versiegelung bei voller Ausschöpfung des Planungsrechts gleich dem Bestand. Aufgrund der geringen Naturnähe des Standortes insgesamt und der Störungen durch Lärm- und Lichtimmissionen sowie visuellen Reizen bedingt durch die Lage im Innenstadtbereich von Berlin ergibt sich auch bei Durchführung der Planung keine signifikant erhöhte Lebensraumeignung für Tiere.

Den Erläuterungen folgend wird zwar anlagenbedingt der Grünflächenanteil im Plangebiet geringfügig erhöht, dieser wird allerdings überwiegend nach funktionalen Aspekten gestaltet und wird eine der Nutzung dienliche Vegetation aufweisen. Hierdurch ist die Vielfalt an Pflanzen und Biotopen im Plangebiet stark eingeschränkt, was gleichzeitig auch eine geringe Lebensraumeignung für Tiere darstellt.

Baubedingte Störungen sind zeitlich begrenzt und halten Tiere, wenn überhaupt, nur während der Bauphase von einer Besiedelung des Plangebietes ab. Eine dauerhafte baubedingte Beeinträchtigung von Tieren kann daher ausgeschlossen werden.

Die obigen Einschätzungen gelten nicht zwingend für die im Plangebiet erfassten besonders und streng geschützten Arten, welche teilweise deutlich empfindlicher auf die Veränderungen im Plangebiet reagieren können. Für diese Arten wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach Maßgabe des § 44 BNatSchG durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht im Kapitel 2.2 aufgenommen wurden.

### **Biologische Vielfalt**

Durch die mit der Planung festgesetzte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nr. 7.1), wird die Flächenkulisse im Plangebiet anlagenbedingt zugunsten von Freiflächen verändert, indem neue Grünflächen auf zuvor versiegelten und bebauten Bereichen entstehen. Dabei handelt es sich im Vergleich zum Bestand jedoch nur um eine Umstrukturierung der Flächen. Insgesamt erhöhen sich der Vegetationsanteil und der Anteil an höherwertigen Biotopen im Plangebiet somit nicht. Aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich von Berlin verfügt das Plangebiet insgesamt nur über eine geringe Naturnähe.

Die allgemeine Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere wird anlagenbedingt durch die Dachbegrünung und festgesetzten gärtnerisch anzulegenden Flächen verbessert, aber nicht entscheidend verändert, da auch nach Umsetzung der Planung bebaute Flächen und mit Vegetation bestandene Flächen in etwa gleichem Verhältnis zueinander existieren werden und das Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung über keine naturschutzfachlich wertvollen Bereiche verfügen wird. Infolge beschränkt sich die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere, wie auch im Bestand, überwiegend auf solche Arten, die sich als Kulturfolger dem Leben in der Stadt angepasst haben oder generell einen breiten Toleranzbereich hinsichtlich ihrer Lebensraumansprüche besitzen.

Eine baubedingte Inanspruchnahme von Flächen ist zeitlich begrenzt, so dass eine dauerhafte baubedingte Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ausgeschlossen werden kann.

Den Ausführungen folgend, kann eine planungsbedingte signifikante Veränderung der Vielfalt an Arten und Biotopen im Plangebiet und damit eine erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung oder Erhöhung der biologischen Vielfalt ausgeschlossen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung erhöht zwar die Vegetationsfläche im Plangebiet, leistet aufgrund der Flächengröße jedoch keinen signifikanten Beitrag zur Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet.

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung, wie auch bei einer Umsetzung der Planung bleibt die Lebensraumeignung für Tiere aufgrund des hohen Flächenanteils an naturschutzfachlich gering bedeutenden Biotopen stark eingeschränkt. Die Biotope wären anlagenbedingt weiterhin gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und einen geringen Vegetationsanteil, welcher zugleich nach funktionalen Aspekten gestaltet ist.

Auch die biologische Vielfalt bleibt wie auch bei der Umsetzung der Planung aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Grünstrukturen gering. Die geringe biologische Vielfalt bedingt ein Arteninventar, das sich auf weitverbreitete und euryöke Arten beschränkt. Diese Arten besitzen keine enge Bindung an die Biotope im Plangebiet und sind in der Lage, auch Flächen im Umfeld schnell zu besiedeln.

Den Ausführungen folgend, ergäben sich bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber einer Umsetzung keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten erheblichen Veränderungen der biologischen Vielfalt.

### **2.1.13 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte**

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Da das Plangebiet selbst kein Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes oder eines sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebietes oder –objektes ist, hat die Durchführung der Planung keinerlei bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf derartige Schutzgebiete und –objekte.

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet weiterhin kein Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes oder eines sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebietes oder –objektes. Das Plangebiet steht somit in keinerlei Wechselbeziehung zu Schutzgebieten und Objekten, unabhängig davon, ob die Planung umgesetzt wird oder nicht.

#### **2.1.14 Schutzgut Fläche**

##### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der hohe Flächenverbrauch im Plangebiet wird mit Umsetzung der Planung anlagenbedingt nicht signifikant verringert. Der Anteil an unversiegelten Flächen durch Entsiegelung wird nicht erhöht. Durch die Umstrukturierung des Plangebietes findet Entsiegelung und Versiegelung im gleichen Maße statt, so dass sich kein Unterschied zur Bestandssituation darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich von Berlin besitzen die Flächen weiterhin nur eine sehr geringe Naturnähe und werden durch das Straßennetz von anderen unbebauten Freiflächen im Umfeld getrennt.

Insgesamt werden mit einer Durchführung der Planung versiegelte Bereiche der Flächen des Plangebietes entsiegelt. Diese Flächen unterliegen aber aufgrund ihrer Lage bereits im Bestand betriebsbedingt erhöhten Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffen und sind zudem stark anthropogen überprägt

Eine baubedingte Inanspruchnahme von Flächen ist zeitlich begrenzt, so dass eine dauerhafte baubedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt führt die geplante Bebauung gegenüber der Nichtdurchführung der Planung demnach zu keinem zusätzlichen anlagenbedingten Flächenverbrauch, zugleich werden jedoch auch keine größeren zusammenhängenden Freiflächen geschaffen. Insgesamt ist der Flächenverbrauch bei Umsetzung der Planung als neutral einzustufen. Das Schutzgut wird durch die Planung somit weder zusätzliche belastet noch entlastet.

##### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Bei Nichtdurchführung der Planung unterliegt die Fläche im Plangebiet weiterhin einer intensiven Nutzung durch Wohnen und Gewerbe. Der hohe Flächenverbrauch sowie die anthropogene Überprägung dieser Flächen bleiben ebenso bestehen. In Verbindung mit der innerstädtischen Lage existieren im Plangebiet ohnehin keine größeren, unzerschnittenen und unbelasteten Freiflächen, unabhängig davon ob die Planung durchgeführt wird oder nicht

Insgesamt würde die Situation bei Nichtdurchführung gegenüber der Durchführung der Planung keinen erheblichen Unterschied darstellen, da ein Großteil der Flächen weiterhin einer intensiven betriebsbedingten Nutzung sowie einem hohen anlagenbedingten Versiegelungsgrad unterliegen würde.

#### **2.1.15 Schutzgut Boden**

##### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan sieht durch die Ausweisung der Urbanen Gebiete eine Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, vor. Zudem werden über die Festsetzungen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte als integrierter Standort im MU 2 geschaffen. Um Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zu

sichern, ist zwischen der Glasower Straße 60 und der Juliusstraße 10 der Hof der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbh (GSG) Berlin als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei maximaler Ausnutzung des geltenden Baurechts bleibt der bereits im Bestand hohe Anteil an versiegelter Fläche anlagenbedingt bestehen. In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 5 ist eine Neben-GRZ von bis zu 0,75 planungsrechtlich zulässig und in MU 2, MU 3 sowie GE eine Neben-GRZ von bis zu 0,8. Die textliche Festsetzung Nr. 2.5 ermöglicht durch die Sicherung des Bestands und einer Baukörperausweisung sogar eine Überschreitung der maximalen GRZ auf 0,86 im MU 5.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 legen zusätzlich eine unterirdische Überschreitung der GRZ- Obergrenze von 0,9 in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 sowie eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,95 im Gewerbegebiet GE für den Bau von Tiefgaragen fest. Insgesamt findet im Plangebiet trotz einer Überschreitung der Obergrenzen, planungsrechtlich eine Verbesserung der Versiegelung statt, da die im Bestand bestehende Versiegelung anlagenbedingt von 89 % auf 84 % minimiert wird<sup>26</sup>.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 setzt die Anlage einer gärtnerischen Fläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (auch oberhalb von Tiefgaragen) fest. Damit wird die Anlage neuer Vegetationsflächen gesichert. In der Konsequenz wird offener Boden geschaffen, welcher seine Naturhaushaltsfunktion wie die Pufferung von Schadstoffen ausführen kann. Mit einem Anteil von 16 % der Gesamtfläche wird der Anteil an Vegetationsflächen anlagenbedingt im Vergleich zum Bestand durch diese Festsetzung jedoch nur geringfügig erhöht.

Unter den Flächen der urbanen Gebiete MU 2, MU 3 und des Gewerbegebietes GE werden eingeschossige Tiefgaragen errichtet, wodurch der Boden in diesem Bereich zwar teilweise nach oben hin offen sein wird nach unten jedoch eine Begrenzung erfährt. Mit einer Erdschicht von 60 cm über der Tiefgarage (TF 7.1) kann der Boden in diesem Bereich somit seine Funktion für den Naturhaushalt nur eingeschränkt erfüllen. So ist die Fähigkeit des Bodens Schadstoffe zu neutralisieren infolge einer Reduzierung seiner Mächtigkeit im Bereich der Tiefgaragen stark verringert. Weiterhin kann versickerndes Niederschlagswasser nicht dem Grundwasser zugeführt werden.

Die Errichtung der geplanten Tiefgaragen wird zudem mit einem großvolumigen Bodenaushub und damit einer Zerstörung des Bodenkörpers auf einer Fläche von 13.916 m<sup>2</sup> verbunden sein. Durch die intensive und bereits langanhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen ist dieser jedoch in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt bereits im Bestand stark eingeschränkt. Die mit dem Bodenverlust entstehende anlagenbedingte Beeinträchtigung fällt daher geringer aus als bei einem natürlich gewachsenen Boden. Zugleich wird durch den Bodenaushub auch die vorhandenen Altlasten saniert und damit der Boden entlastet.

---

<sup>26</sup> Die Aussagen zur Minimierung / Verringerung der Versiegelung von 0,89 auf 0,84 beziehen sich auf das Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 insgesamt.

Der Bodenaushub der Tiefgarage in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 liegt zugleich im Bereich der Altlastenverdachtsflächen. Ohne Sanierung der Bodenbelastung kann betriebsbedingt eine gesundheitliche Gefährdung zukünftiger Nutzer nicht ausgeschlossen werden, sofern die Fläche nicht versiegelt, sondern gärtnerisch angelegt wird.

Eine abschließende Klärung des Altlastenverdachts sowie die Feststellung von konkreten Sanierungsmaßnahmen erfolgt spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in enger Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen die Entfernung der nutzungsbedingt erkundeten Verunreinigungen des Bodens erfolgt. Da das Umwelt- und Naturschutzamt / Bereich Boden- und Grundwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt ist, ist sicherzustellen, dass die Bauantragsunterlagen dem Bereich Boden- und Grundwasserschutz, parallel zum Baugenehmigungsverfahren bzw. möglichst frühzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin wird die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt mit einer Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 durch eine Entsiegelung und die Anlage neuer Vegetationsflächen etwas verbessert. Durch die bauliche Umstrukturierung des Plangebietes findet allerdings auch eine Neuversiegelung an anderer Stelle statt. Der bereits im Bestand existierende hohe Anteil an Versiegelung von 89 % wird in der Planung nicht erheblich verringert. Bei maximaler Ausführung des Baurechts beträgt die Versiegelung nach Umsetzung der Planung 84 %.

Insgesamt wirkt sich die Planung aufgrund der bereits belastenden Bestandssituation anlagen- und betriebsbedingt nur gering beeinträchtigend auf das Schutzgut Boden aus. Vielmehr stellt die Sanierung der entsiegelten Flächen eine Entlastung des Schutzgutes dar.

Eine baubedingte Inanspruchnahme des Bodens ist zeitlich begrenzt. Zudem wird ein schonender Umgang mit dem Schutzgut während der Bauphase durch zahlreiche Vorschriften sichergestellt. Zu diesen gehört das Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die DIN 18300, 18320, 18915 und 19731 i.V.m. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Regelungen wie der LAGA M20. Bei Beachtung dieser Vorschriften und Regelungen kann eine baubedingte nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens insgesamt ausgeschlossen werden.

### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Bei Nichtdurchführung der Planung fänden bis auf weiteres keine großflächige anlagenbedingte Bodenveränderungen statt. Die bereits im Bestand stark anthropogen überformten Böden könnten sich in den unversiegelten Bereichen des Plangebietes zu naturnäheren Bodentypen entwickeln. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist der Flächenanteil des Plangebietes, auf den eine derartige Entwicklung möglich wäre, mit 11% der Gesamtfläche jedoch relativ gering. Die Entlastung des Schutzgutes bei Nichtdurchführung der Planung fällt daher gegenüber einer Umsetzung des Bebauungsplans eher gering aus.

Die vorhandene Altlast würde bis auf weiteres nicht saniert werden, wodurch die mit dieser verbundenen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen bestehen bleiben. Ein Eingriff in den Bodenkörper durch Abgrabungen infolge der Errichtung der Tiefgaragen fände nicht statt.

Insgesamt bleiben somit die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt bei Nichtdurchführung der Planung anlagenbedingt etwas mehr belastet.

## **2.1.16 Schutzgut Wasser**

### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungen aus Wohnen und einem eingeschränkten Gewerbegebiet ergeben keine betriebsbedingte Gefährdung durch Emissionen von wassergefährdenden Schadstoffen für das Grundwasser. Allerdings ist mit dem Bau der geplanten Tiefgaragen baubedingt von einer kurzfristig erhöhten Grundwasserverschmutzungsgefahr auszugehen.

Insgesamt führt der Bau der eingeschossigen Tiefgaragen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels, da der Grundwasserflurabstand tiefer liegt als die geplante Tiefgarage. Die Tiefgarage verhindert auch die Grundwasserneubildung in diesem Bereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann anlagenbedingt nur bis zur anstehenden Tiefgarage versickern und wird dann in die Kanalisation abgeleitet.

Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros PST GmbH (Stand 2019) sieht zur Regenentwässerung des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen vor. Für die Urbanen Gebiete MU 1 – MU 5 ist eine Rigolentiefe von 1,32 m notwendig. Aufgrund der maximalen festgesetzten, unterirdischen Neben- GRZ von 0,95 für die Gewerbefläche GE ist eine angepasste Rigolentiefe von 1,98 m notwendig.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 7.3 der Befestigung von Wegen und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 5 sowie der Textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zur Dachbegrünung wird die Versickerung von Regenwasser sowie dessen Rückhalt deutlich gefördert.

Mit einer Umsetzung des Entwässerungskonzepts sowie der wasser- und luftdurchlässigen Wegedecke ist von einer anlagenbedingt erhöhten Grundwasserneubildung im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung auszugehen. Das anfallende Regenwasser wird, dem Grundwasser direkt über die Versickerung über die belebte Bodenschicht zugeführt. Dies ist nur unter der Voraussetzung des sachgerechten Austausches des kontaminierten Bodens möglich. Eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation empfiehlt das Entwässerungskonzept nicht.

Die Altlastensanierung auf entsiegelten Flächen des Plangebietes bewirkt außerdem eine baubedingte Entlastung des Grundwassers. Durch die Versickerung des Regenwassers über Rigolen wird die Grundwasserneubildung anlagenbedingt im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung erhöht. Daraus lässt sich insgesamt keine erhöhte Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser ableiten. Das Risiko ei-

ner anlagen- oder betriebsbedingten Grundwasserverschmutzung kann mit Einhaltung der allgemeinen Grundsätze des Boden- und Grundwasserschutzes des BBodSchG sowie die Altlastenverordnung ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für die Bauphase, da die mit dieser verbundenen Inanspruchnahme von Flächen zeitlich begrenzt ist. Eine dauerhafte Beeinträchtigung der Qualität oder Quantität des im Plangebiet gebildeten Grundwassers kann daher baubedingt ausgeschlossen werden.

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen mit Anschluss an die Kanalisation auf der vorhandenen Altlastenverdachtsfläche kann eine mögliche altlastenbedingte Verschmutzung des Grundwassers bei Nichtdurchführung der Planung bis auf weiteres ausgeschlossen werden.

In der Folge würde jedoch auch die Grundwasserneubildungsrate im Vergleich zur Umsetzung der Planung anlagenbedingt auf einem niedrigeren Niveau bleiben.

### **2.1.17 Schutzgut Klima / Luft**

#### **Luft**

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Laut Verkehrsgutachten ist mit Umsetzung der Planung mit einem geringen zusätzlichen Quell- und Zielverkehr zu rechnen. Folglich bedingt die Planung betriebsbedingt keine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffkonzentration. Dennoch bleibt die bereits bestehende erhöhte Hintergrundbelastung aufgrund der innerstädtischen Lage bestehen. Damit führt die Durchführung der Planung zu keinem nutzungsbedingten Anstieg der Luftschadstoffkonzentration im Plangebiet, die lufthygienische Belastung bleibt jedoch aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum, den hohen Emissionen des Kfz-Verkehrs im übergeordneten Straßennetz sowie der eingeschränkten Durchlüftung bedingt durch die Riegelwirkung der Blockbebauung weiterhin stark erhöht.

Die bodennahen Windgeschwindigkeiten sind aufgrund der Blockbebauung und hohen Bebauungsdichte im Umfeld des Plangebietes weiterhin stark reduziert. Lediglich die Erhöhung des Vegetationsanteils führt im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung zu einer geringfügigen anlagenbedingten Verbesserung der Luftqualität durch die Produktion von Sauerstoff und der Filterung von Luftschadstoffen. Aufgrund der geringen Größe der Vegetationsfläche wirkt sich die Entstehung von Frischluft allerdings nicht erheblich auf die Verbesserung der beeinträchtigten Luftqualität aus.

Die mit der Bauphase verbundenen Emissionen sind zeitlich begrenzt. Eine baubedingte dauerhafte Beeinträchtigung der Luftqualität kann daher ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist das Plangebiet bei Umsetzung der Planung aufgrund der eingeschränkten Luftaustauschprozesse im Bestand, der starken Hintergrundbelastung

des Stadtraums und den hohen Emissionen des Kfz-Verkehrs im direkten Umfeld des Plangebietes weiterhin einer hohen betriebsbedingten lufthygienischen Belastung unterworfen. Die anlagenbedingte Erhöhung des Vegetationsanteils trägt nur gering zur Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet bei.

### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die hohe lufthygienische Belastung im Plangebiet, verursacht durch das hohe betriebsbedingte Verkehrsaufkommen im Umfeld, dem relativ geringen anlagenbedingten Vegetationsanteil und den eingeschränkten Luftaustauschprozessen, bestehen. Da die Belastungen vor allem aus der innerstädtischen Lage des Plangebietes resultieren, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als hoch einzustufen, unabhängig davon, ob die Planung durchgeführt wird oder nicht.

## **Klima**

### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit einer Umsetzung der Planung entsteht eine Umstrukturierung des Gebiets. Der Anteil an versiegelten zu vegetationsbestandenen Flächen verändert sich dabei im Vergleich zur Nichtdurchführung nicht erheblich. Mit einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche bleibt die unversiegelte Fläche nach Umsetzung der Planung nahezu gleich dem Bestand. Die textliche Festsetzung Nr. 7.2 schafft zusätzliche Vegetationsstrukturen in Form einer extensiven Dachbegrünung. Diese leistet einen Beitrag zur nächtlichen Abkühlung des direkten Umfeldes und einer erhöhten Evapotranspiration im Plangebiet tagsüber. Insgesamt werden sich die mikroklimatischen Verhältnisse nach einer Umsetzung der Planung anlagen- und betriebsbedingt aufgrund des unveränderten Flächenverhältnisses von Vegetationsflächen und Versiegelungsflächen nicht wesentlich von der Bestandsituation im Plangebiet unterscheiden.

Baubedingt sind keine Veränderungen des Klimas zu erwarten.

Insgesamt ist die klimatische Situation des Plangebiets auch bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland lage- und anlagebedingt als ungünstig einzustufen. Da sich der Anteil an Versiegelung des Plangebietes nicht erheblich verringert und die Vegetationsflächen aufgrund ihrer geringen Fläche keinen erheblichen Einfluss auf das Klima im Plangebiet besitzen, führt die Umsetzung der Planung bau-, anlage- oder betriebsbedingt zu keiner signifikanten Neubelastung oder Entlastung des bereits ungünstigen Klimas im Plangebiet, zumal die Hintergrundbelastung aufgrund der Lage im Innenstadtbereich von Berlin bestehen bleibt.

### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Klima im Plangebiet aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades, der hohen Baudichte und des geringen Vegetationsanteils gegenüber den klimatischen Verhältnissen im Umland stark verändert. Der vom Plangebiet ausgehende Wärmeinseleffekt bliebe wie auch bei einer

Umsetzung der Planung bestehen. Da diese Veränderungen insbesondere aus der innerstädtischen Lage des Plangebietes resultieren, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes lage- und anlagebedingt als hoch einzustufen, unabhängig davon, ob die Planung durchgeführt wird oder nicht.

### **2.1.18 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild**

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der Planung wird die bisher bestehende ungeordneten Nutzungs- und Gebäudestruktur zu einer geordneten Struktur umgewandelt, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen soll. Durch die Festsetzung Nr. 7.1 von gärtnerisch anzulegenden Flächen der nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet wird das bestehende Ortsbild zusätzlich verbessert. Im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan an den ortsbildenden Charakter der Block- und Blockrandbebauung angepasst.

Die Bauphase ist zeitlich begrenzt, so dass dauerhafte Beeinträchtigungen des Ortsbildes von vornherein ausgeschlossen werden können.

Insgesamt wird das Gelände durch die Überführung in eine geordnete Nutzung und den Abriss von alten und teilweise baufälligen Gebäuden sowie die Entsiegelung großer Teile des Plangebietes anlagenbedingt aufgewertet. Durch diese geordnetere Struktur eines einheitlichen Baustils und die Schaffung von neuen Vegetationsstrukturen, wird das wahrnehmbare Ortsbild an den Charakter der umliegenden Block- und Blockrandbebauung angepasst und verbessert.

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet fortgesetzt. Das Ortsbild würde auf diesen Flächen somit weiterhin nicht dem Charakter des Umfeldes entsprechen, welches von gründerzeitlicher Block- und Blockrandbebauung geprägt ist.

Allgemein bliebe durch die langanhaltende und intensive gewerbliche Nutzung und deren heterogene Gebäudestruktur der anlagenbedingte eher ungeordnete Eindruck des Plangebiets bestehen.

### **2.1.19 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Von der mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungsänderung im Plangebiet gehen keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für das im Umfeld vorhandene Baudenkmal „Mietshaus & Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 264 & 266“ (Obj.-Dok.-Nr.: 09090505) aus.

### **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme**

Da sich im Plangebiet selbst keine Kultur- oder Sachgüter befinden, ergeben sich für das Schutzgut keine Veränderungen, unabhängig davon, ob die Planung durchgeführt wird oder nicht.

## **2.1.20 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

### **Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Wechselwirkungen durch Freilegung von Altlasten – Schutzgut Mensch, Boden und Wasser,

Wechselwirkungen können im Gebiet entstehen, wenn im Rahmen der Sanierung baubedingt kurzfristig Altlasten offengelegt werden, da sie so zur Gefährdung für die menschliche Gesundheit werden können. Dadurch besteht zudem ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzungsgefahr des Grundwassers durch die Freilegung der Flächen, da hierdurch das anfallende Niederschlagswasser durch den offen gelegten Bodenkörper versickern und Schadstoffe in das Grundwasser transportieren kann.

Wechselwirkungen Klima-Vegetation-Mensch

Als Wechselwirkungen bei Durchführung der Planung sind im Plangebiet die Auswirkungen der thermischen Situation auf die Etablierung sensibler Wohnnutzung zu nennen. Der hohe Anteil an Versiegelung fördert die anlagenbedingte Erwärmung des Plangebietes an strahlungsintensiven Sommertagen, da Asphalt über einen geringen Albedo Wert verfügt und der Anteil an unversiegelten Flächen und Vegetationsbeständen die durch Evapotranspiration zur Verdunstungskälte sorgen können, sehr gering ist.

Ansonsten sind komplexe bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die über die bereits beschriebenen Wirkungszusammenhänge in den Schutzgutkapiteln hinausgehen nicht zu erwarten.

### **Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung existieren keine signifikanten Wechselwirkungen.

## **2.1.21 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Auf der Ebene der Bauleitplanung kann die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern nicht im Detail gesteuert werden. Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist in der Bauausführung zu beachten und nimmt so Einfluss auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf diesen Umweltbelang zu erwarten.

Alle Abwässer im Plangebiet werden an die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen und die Entsorgung anfallender Abfälle wird durch Berliner Entsorgungsunternehmen vollzogen.

Das Niederschlagswasser wird über Rigolen im Plangebiet selbst versickert. Eine Reinigung des Wassers erfolgt hierbei durch Filter-, Puffer- und Abbauprozesse im Boden.

#### **2.1.22 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Der Bebauungsplan trifft zu diesen Belangen die textliche Festsetzung Nr. 6.1, dass im Geltungsbereich nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen sind. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur 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 sind.

#### **2.1.23 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Über die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Kenntnisstand keine belastbare Aussage getroffen werden. Gemäß KrWG gilt jedoch der allgemeine Grundsatz der Abfallbewirtschaftung.

Alle Abwässer im Plangebiet werden an die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen und die Entsorgung anfallender Abfälle wird durch Berliner Entsorgungsunternehmen vollzogen.

#### **2.1.24 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Bei einer sachgerechten Sanierung der Altlasten sind für die menschliche Gesundheit keine Risiken zu erwarten. Durch die mit der Planung vorgesehene und zulässige Nutzung im Plangebiet ist keine Emission von stark gesundheitsgefährdeten Schadstoffen zu erwarten. Folglich ist das planungsbedingte Risiko einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit, des kulturellen Erbes oder der Umwelt durch den Eintrag gefährdeter Stoffe in Umweltmedien sehr gering einzustufen.

#### **2.1.25 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Auswirkungen von Vorhaben können sich durch die Umsetzung benachbarter Plangebiete kumulieren. Die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können zu einer Überschreitung der Schwelle der Erheblichkeit führen, auch wenn die Vorhaben einzeln betrachtet keine Erheblichkeit von Umweltauswirkungen ergeben würden.

Im Umfeld existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne XIV-185fa, XIV-185da und XIV-185da-1. Das Ziel der Planung zum XIV-185f war die Festsetzung einer

öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeit- und –ausbildungseinrichtung / Kindertagesstätte“. Mit den XIV-185da und XIV-185da-1 wurde ein Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Daneben sichern alle drei Bebauungspläne vorhandene Straßenflächen als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien.

Zurzeit im Verfahren befinden sich darüber hinaus im Umfeld des Plangebietes die Bebauungspläne XIV-B5, 8-3 und XIV-185fb. Der Bebauungsplan XIV-B5 wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 3 BauGB aufgestellt und wird nur Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen enthalten. Neben der Überleitung der Baugebietskategorien in die Nutzungssystematik der Baunutzungsverordnung soll hierbei insbesondere eine Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgen. Für den Bebauungsplan 8-3 ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet beabsichtigt, dort befindet sich derzeit als temporäre Nutzung eine Flüchtlingsunterkunft. Weitere Nutzungsabsichten, die einen konkreten Planungsanlass begründen, liegen nicht vor. Das Bebauungsplanverfahren 8-3 wird daher derzeit nicht weitergeführt. Wesentliches Ziel des Entwurfes zum Bebauungsplan XIV-185fb ist die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Insgesamt können kumulierende negative Umweltauswirkungen mit angrenzenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden, da es sich bei diesen entweder um bestandssichernde Planungen handelt oder solche, mit denen vorwiegend neuer Wohnraum sowie soziale Infrastruktur geschaffen wird.

#### **2.1.26 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Bei Umsetzung besteht eine geringe Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels für das Plangebiet. Mit den textlichen Festsetzungen 7.2 und 7.3 wird zusätzlicher Wasserrückhalt vor allem bei Starkregenereignissen durch die Schaffung von Dachbegrünung und der Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 4 gewährleistet. Einen zusätzlichen Wasserrückhalt bietet das Entwässerungskonzept durch eine Versickerung des anfallenden Regenwassers über Rigolen. Somit wird die Kanalisation entlastet und das anfallende Regenwasser leistet zusätzlich einen Beitrag zur Grundwasserneubildung durch die Versickerung des Regenwassers über die Rigolen.

*Siehe auch Kapitel 1.2.2*

#### **2.1.27 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe durch den Bau oder den Betrieb des Vorhabens zu erwarten. Die verursachten Auswirkungen des Baustellenbetriebes können bei ordentlicher Entsorgung

der Bau- und Betriebsstoffe sowie dem sachgerechten Umgang mit nicht wiederverwertbaren oder verwertbaren Stoffen und ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als nicht erheblich eingestuft werden.

Bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen geht auch vom Betrieb der durch den Bebauungsplan umgesetzten Vorhaben keine erhebliche Umweltauswirkung aus.

## **2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben eine Prüfung der Verbotstatbestände Tötung, Störung und Schädigung für europarechtlich geschützte Arten. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) dient dazu aufzuzeigen, ob ein geplantes Vorhaben mit den Belangen des besonderen und strengen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetzes in Einklang zu bringen ist. Die verbindliche Bauleitplanung soll unter anderem die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie) umzusetzen.

Als oberster Grundsatz steht dabei das Vermeidungsgebot. Durch fundiertes Wissen über Vorkommen und Lebensweise der europarechtlich geschützten Arten in einem Untersuchungsgebiet, können Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden um Verbotstatbestände nicht auszulösen. Sollte ein Vorhaben unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden nach sich ziehen, müssen diese durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten in räumlich funktionalem Zusammenhang ausgeglichen werden. Sollte dies aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht möglich sein und unter der Voraussetzung, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für die Durchführung des Vorhabens sprechen, kann eine Ausnahme von Seiten der Genehmigungsbehörde gewährt werden.

Aufgrund der Planungen zur Umwandlung des bestehenden Gewerbegebietes und der Wohnbebauung mit hoher menschlicher Nutzung und naturfernen Biotopstrukturen, sowie einem hohen Versiegelungsgrad und geringem Grünflächenanteil im Bestand hin zu urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten, ist mit einer eingeschränkten Eingriffsintensität in Bezug auf die europarechtlich geschützten Arten zu rechnen. Daher wurde kein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde in den Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf 8-86 integriert.

### **2.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Für Vorhaben, die zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG darstellen werden die Verbote durch Abs. 5 des § 44 ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die europäischen Vogelarten sowie Arten, für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist.

Die Beeinträchtigungen von ausschließlich national geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs geprüft und sind daher nicht Bestandteil des ASB.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, kann eine Ausnahme gewährt werden, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Als einschlägige Ausnahmevoraussetzung muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) dienen zum Schutz eben dieser Arten. Die Verbotsbestände gelten individuenbezogen und sollen den günstigen Erhaltungszustand der lokalen Populationen wahren. Es ist demnach unter anderem verboten, wild lebende Tiere der besonders und streng geschützten Arten zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten zu beschädigen oder wild lebende Pflanzen der besonders und streng geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch ein geplantes Vorhaben erfüllt, kann eine Ausnahmeregelung gewährt werden, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind. Als Ausnahmevoraussetzungen müssen zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen. Als weitere Voraussetzung gilt, dass keine zumutbaren Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, gegeben sind, unter denen sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und bezüglich

der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleiben würde.

### **2.2.2 Relevanzprüfung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf 8-86 liegt in einem stark verdichteten innerstädtischen Bereich, der ausnahmslos durch rege menschliche Nutzung, Lärm, Strukturarmut, einem hohen Zerschneidungsgrad von Lebensräumen und mosaikhafte Offenflächen geprägt ist. Die räumliche Situation weist daher keine Lebensraumeignung für die meisten europarechtlich geschützten Artengruppen auf. Strukturen für potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten sind nur vereinzelt und in geringem Umfang im Untersuchungsraum vorhanden. Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ist aufgrund mangelnder Habitat-Strukturen gänzlich ausgeschlossen.

Eine planungsbedingte Beeinträchtigung von besonders und streng geschützten Arten kann daher im vorliegenden Untersuchungsgebiet von vornherein weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Untersuchungen vor Ort wurde die Lebensraumeignung im Gebiet für folgende Tiergruppen hin untersucht:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Altholzbewohnende Käfer

### **2.2.3 Methodisches Vorgehen und Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsraum**

Aufgrund des durchweg naturfernen Charakters des Untersuchungsraumes sowie der geringen Eignung als Lebensraum für die gemeinschaftsrechtlichen Tierarten wurde keine Erfassung von einzelnen Individuen der betrachteten Arten durchgeführt, sondern eine Strukturerefassung von tatsächlich oder potenziell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gelände durchgeführt. Auf diese Weise kann der planungsbedingte Lebensraumverlust eingeschätzt und entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Bei den Erfassungen konnten zahlreiche Strukturen mit einer potenziellen Eignung für Fledermäuse festgestellt werden. Dabei handelt es sich vornehmlich um Spalten und Höhlen an bestehenden Gebäuden. Hinweise zur tatsächlichen Nutzung der erfassten Strukturen durch Fledermäuse konnten jedoch nicht erbracht werden. Strukturen für freibrütende oder nischen- und spaltenbrütende sowie höhlenbrütende Vogelarten konnten in ähnlichem Umfang festgestellt werden. Ein aktueller Besatz durch Brutvögel konnte ebenfalls nicht festgestellt werden. Strukturen mit einer Eignung als Lebensstätte für altholzbewohnende Käfer konnten auf dem gesamten Gelände nicht festgestellt werden.

#### **2.2.4 Herleitung planungsrelevanter Wirkfaktoren**

Im Folgenden werden die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren, die Einfluss auf die behandelten Tiergruppen nehmen können, beschrieben. Aufgrund der Planung hin zu Urbanen Gebieten und einem eingeschränkten Gewerbegebiet auf einer innerstädtischen Fläche, wird keine signifikante Veränderung der betriebsbedingten Wirkfaktoren gegenüber der Situation im Bestand erwartet, die sich auf europarechtliche geschützte Tierarten und –gruppen auswirken können.

Anschließend werden die Betroffenheiten der planungsrelevanten Tiergruppen anhand der aufgeführten Wirkfaktoren abgeleitet.

##### Flächeninanspruchnahme

Aufgrund der Bestandssituation mit einem Versiegelungsgrad von 70-90% kann es durch die Planung baubedingt zu einer Beanspruchung von derzeit unversiegelten Flächen in nur geringem Ausmaß kommen. Etwa durch die temporäre Nutzung von Flächen als Zwischenlager für Baumaterialien oder als Stellfläche für Baumaschinen. Anlagebedingt ist mit keiner signifikanten Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Flächen zu rechnen.

##### Lärmimmissionen und optische Störungen

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu baubedingten Lärmimmissionen und optischen Störungen durch die erhöhte menschliche Aktivität während der Bauphase auf dem Gelände sowie durch den Einsatz von schwerem Baugerät. Davon können insbesondere Brutvögel und Fledermäuse im Untersuchungsraum betroffen sein. Anlage und betriebsbedingt ist mit keiner signifikanten Zunahme von optischen Störungen und Lärmimmission auf dem Gelände zu rechnen, da sich die Umwandlung der bestehenden Bausubstanz hin zu einer vornehmlichen Wohnnutzung mit eingeschränkter Gewerbenutzung geplant ist.

##### Barrierewirkungen / Zerschneidungen

Durch den Bau von Häusern im Stil der Blockrandbebauung, kann es zur Zerschneidung etwa von Flugrouten von europarechtlich geschützten Tiergruppen kommen. Zudem kann es baubedingt zu einer Barrierewirkung durch temporäre Baugerüste und durch den Einsatz von Baumaschinen kommen. Es kann zu einem Funktionsverlust von (Teil-) Lebensräumen im Untersuchungsgebiet durch eine Trennung und Zerschneidung von Schwärm- und Flugrouten von Brutvögeln und Fledermäusen kommen.

#### **2.2.5 Prüfung der Betroffenheit entscheidungsrelevanter Tiergruppen**

Die Eignung des Untersuchungsraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für streng geschützte Fledermausarten und Brutvögel kann nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nachfolgend für diese Tiergruppen hinsichtlich der planungsbedingten Wirkfaktoren abgeprüft und in bau-, anlage- und betriebsbedingte Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände aufgeteilt.

Das Auslösen des Tötungsverbots von Individuen einer Art aus den genannten Tiergruppen gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wird durch die Planung weder bau-, betriebs- noch anlagebedingt verursacht. Bei dem potenziellen Vorkommen von europarechtlich geschützten Tiergruppen handelt es sich um flugfähige Tiere mit einem ausgeprägten Fluchtinstinkt die Kollisionen entgehen können. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen lässt sich das Tötungsrisiko während der Bauphase weitgehend ausschließen. Ein Ansteigen des anlage- und betriebsbedingten Tötungsrisikos ist aufgrund der nicht signifikanten Strukturveränderung im stark menschlich genutzten urbanen Bereich nicht zu rechnen, da sich die potenziell im Untersuchungsraum vorkommenden Tiergruppen bereits an die menschliche Nutzung angepasst haben.

Die Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG und eine damit verbundene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorkommenden lokalen Populationen von Brutvogel- und Fledermausarten können bau-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen werden. Die geplante Umwandlung des durch einen hohen Versiegelungsgrad, naturferne Biotope, Lärm und menschliche Aktivität geprägten Bestandes hin zu Urbanen Gebieten sowie eingeschränkten Gewerbegebieten, stellt keine erhebliche Veränderung der potenziellen Lebensräume für europarechtlich geschützte Tierarten dar. Die im Geltungsbereich vorkommenden Arten haben sich an eine hohe menschliche Nutzung angepasst oder sind an diese gebunden und zeigen eine hohe Toleranz gegenüber menschlicher Störreize. Die Arten haben zudem breite Standortansprüche und keine spezielle Habitat-Bindung. Weitere geeignete Habitatstrukturen befinden sich im unmittelbaren Umfeld und in ausreichender Größe.

Der Erhaltungszustand der potenziellen lokalen Populationen der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten wird sich daher voraussichtlich nicht signifikant verschlechtern.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Untersuchungsraum anlage- und betriebsbedingt nicht zu erwarten. Baubedingt kann es jedoch zu einer Beanspruchung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Brutvögeln kommen. Aufgrund der starken menschlichen Nutzung, der naturfernen Biotope und der starken Belastung des Untersuchungsgeländes durch die innerstädtische Situation im Bestand, ist jedoch von einer geringen bis mittleren Lebensraumqualität auszugehen. Zudem befinden sich weitere, geeignete Habitate im unmittelbaren Umfeld zum geplanten Eingriff. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann eine Verschlechterung der potenziellen lokalen Populationen weiterhin weitgehend ausgeschlossen werden. Die potenzielle Funktion der Fläche als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die europarechtlich geschützten Arten bleibt aufgrund der geringen Nutzungsveränderung im Vorhabengebiet weitgehend erhalten oder führt voraussichtlich zu keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziellen lokalen Populationen.

Den Ausführungen folgend, sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG baubedingt im Zuge der geplanten Nutzungsumwandlung nicht vollkommen auszuschließen. Daher müssen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Tierarten und –gruppen getroffen werden.

### **2.2.6 Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten zu vermeiden.

#### **V1 Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar)**

Im Rahmen der mit dem Vorhaben geplanten baulichen Veränderung werden durch Baumfällungen und den Gebäudeabriss potenzielle Niststätten von Brutvögeln und Fledermäusen beschädigt oder zerstört. Nur wenn diese Gehölzstrukturen nicht zur Brut genutzt werden, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln besonders wahrscheinlich. Die Fällungs- und Abrissarbeiten sind daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten durchzuführen, welche eng an die Vegetationsperiode gebunden sind. Diese reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September. Zusätzlich sind artspezifische Brutzeiten zu beachten, die außerhalb dieses Zeitraums liegen können.

#### **V 2 – Überprüfung potenzieller Quartiere auf Besatz und ggf. Verschluss von potenziellen Fledermausquartieren bzw. Bruthöhlen von Vögeln**

Einige wenige Bäume im Vorhabengebiet sowie Gebäude weisen eine Eignung als Zwischenquartier für Fledermäuse auf und als Brutplätze für Vögel auf. Um die Tötung von Individuen zu vermeiden, muss vor der Fällung von Bäumen bzw. dem Abriss von Gebäuden gewährleistet sein, dass die Quartiere nicht besetzt sind. Hierzu werden in den Monaten vor der Winterruhe (August / September) die geeigneten Höhlungen auf Besatz geprüft und anschließend verschlossen, sollte die Höhlung ungenutzt sein. Bei Besatz sind Fällarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Naturschutzbehörde ist unverzüglich zu unterrichten. Gleiches trifft auch auf die in Baumhöhlen brütende Avifauna zu. Alternativ ist eine Überprüfung kurz vor der Fällung in Fällzeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar möglich.

Die Entfernung von Lebensstätten durch Gebäudeabriss ist vorher durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu genehmigen. Dies gilt auch für einen vorzeitigen Verschluss dieser Strukturen. Bei Fällung von Gehölzen mit geschützten Lebensstätten ist eine entsprechende Befreiung von der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Beides gilt auch für den Fall, dass die Lebensstätten zum Zeitpunkt ihrer Feststellung vorübergehend nicht durch Arten aus den beiden Tiergruppen genutzt werden.

### **A<sub>CEF3</sub> – Anbringen von Nistkästen als Ersatzquartiere für in Baumhöhlen und Nischen brütende Vögel und Fledermäusen**

Sofern Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln im Untersuchungsraum vorhanden sind, ist dies durch einen beauftragten Sachverständiger dem Umwelt- und Naturschutzamt vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen. Um eine Verschlechterung des lokalen Bestandsniveaus der in Höhlen und Nischen brütenden Vögel und von Fledermausarten im Plangebiet zu verhindern, ist der Verlust von Lebensstätten im Vorfeld durch die Schaffung neuer Nist- und Quartierhilfen zu kompensieren. Die Umsetzung und der Erfolg der Maßnahme muss nachgewiesen werden.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Art-SchAusnV BE) vom 3. September 2014 zu beachten. Gemäß der Neufassung dieser Schutzvorschrift vom 19.12.2019 sind künstliche Nisthilfen für Fledermäuse in doppelter Anzahl zu den beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und für Brutvögel mit Ausnahme von Rauch- oder Mehlschwalben sowie Feldsperling in selber Anzahl auszugleichen.

#### **2.2.7 Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

Durch die oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung vorhabenbedingter Gefährdungen und durch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen bei tatsächlichem Vorkommen von europäischen Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Abschließend kann festgestellt werden, dass Betroffenheiten europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG fachgutachtlich unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

#### **2.3 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **2.3.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet weist durch seine langjährige gewerbliche Nutzung eine relativ hohe Vorbelastung auf. Dies äußert sich vor allem durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und dem damit einhergehend geringen Anteil an vegetationsbestandenen Flächen. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich von Berlin bereits im Bestand hohen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt. Maßgeblich hierfür ist die hohe Hintergrundbelastung durch Schadstoffe bedingt durch den hohen Kfz Verkehr im Umfeld.

Die bioklimatisch beeinträchtigende Situation des Plangebiets wird durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren und gärtnerisch anzulegenden Fläche (textliche

Festsetzung 7.1) sowie der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zur Herstellung von extensiver Dachbegrünung nur geringfügig entlastet. Dennoch leisten die Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Rückhalts und der Verdunstung des Regenwassers vor allem bei Starkregenereignissen, welche durch den Klimawandel zukünftig vermehrt auftreten können. Positiv darauf wirkt sich auch die Entwässerung über Rigolen aus. Diese ist aber nur bei vollständiger Sanierung der Altlasten umsetzbar.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden und über die Vorbelastung hinausgehenden Wirkfaktoren sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und in ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet.

**Tabelle 2: Beeinflussung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan (FJP)**

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche									
		Mensch	Pflanzen	Tiere	Biologische Vielfalt	Boden	Grundwasser	Klima / Luft	Landschafts- und Ortsbild	Fläche	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⊙ <sup>2</sup>	○	□ <sup>6</sup>	○	○	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	⊙ <sup>1,2</sup>	⊙	□ <sup>6</sup>	○	⊙ <sup>4</sup>	⊙ <sup>1</sup>	○	○	○	○
	Landschaftsbau	⊙ <sup>2</sup>	⊙	⊙	○	⊙ <sup>4</sup>	⊙	○	○	○	○
	Transport/Verkehr	⊙ <sup>2</sup>	○	⊙	○	○	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	+ <sup>5</sup>	○	○	○	○	+ <sup>5</sup>	+	○	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der Wohngebäude	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der Gewerbeeinheiten	○ <sup>7</sup>	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+ <sup>5</sup>	+ <sup>5</sup>	○	○	+ <sup>5</sup>	+ <sup>1</sup>	+ <sup>5</sup>	+ <sup>3</sup>	○	○

- + positive Auswirkungen
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- ⊙ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

- <sup>1</sup> hinsichtlich einer Sanierung der Altlastenstandorte
- <sup>2</sup> durch Immissionen (Lärm und Licht) im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung
- <sup>3</sup> durch Überführung der Flächen in eine geordnete Nutzung
- <sup>4</sup> bei Zerstörung des Bodenkörpers durch Abgrabungen
- <sup>5</sup> durch die Schaffung von neuen Vegetationsflächen und einer extensiven Dachbegrünung
- <sup>6</sup> durch das Fällen von Bäumen und den Abriss von Gebäuden können Bruthöhlen und Fledermausquartiere zerstört werden
- <sup>7</sup> keine bis nur geringe Beeinträchtigung bei Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz zu erwarten

### **2.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung**

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, daher hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach §18 Absatz 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind bereits nach bestehendem Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig (siehe Kapitel 1.2.7 des Umweltberichts). Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan 8-86 entstehen, besteht daher nicht. Das allgemeine Gebot der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bleibt hiervon jedoch unberührt. Entsprechende Maßnahmen werden im folgenden Kapitel II.2.3.3 aufgezeigt.

### **2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **Lärm**

- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.
- Während der Bautätigkeiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Vorschriften der 32. BImSchV sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm sicherzustellen.

#### **Boden**

- Sicherung einer sachgerechten Behandlung, Lagerung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs nach BBodSchVO.
- Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.
- Die Ableitung von konkreten Sanierungsmaßnahmen muss spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in enger Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln erfolgen. Da das Umwelt- und Naturschutzamt / Bereich Boden- und Grundwasserschutz im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt ist, ist sicherzustellen, dass die Bauantragsunterlagen dem Bereich Boden- und Grundwasserschutz, parallel zum Baugenehmigungsverfahren bzw. möglichst frühzeitig zur Verfügung gestellt und der Entwurf des städtebaulichen Vertrages zur Einsicht übergeben werden.

- Bei Sanierung der vorhandenen Altlasten sind die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der LAGA TR Boden zu beachten.

#### **Wasser**

- Reduzierung des Regenwasserabflusses und die Steigerung des Wasserrückhalts durch die Begrünung von Dachflächen und der Versickerung des Regenwassers über Rigolen.
- Reduzierung des Grundwasserverschmutzungsrisikos durch Beseitigung von ausgehobenem Bodenmaterial mit der LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 und >Z 2 in einer geeigneten Behandlungsanlage.

#### **Klima / Luft**

- Verbesserung des Bioklimas durch festgesetzte Vegetationsflächen im Plangebiet sowie die extensive Begrünung der Dächer

#### **Pflanzen**

- Neuschaffung von Vegetationsstrukturen bei baubedingtem Verlust von Vegetationsflächen.

### **2.3.4 Maßnahmen nach Baumschutzverordnung**

Durch die Umsetzung der Planung werden voraussichtlich alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 vorhandenen Bestandsbäume gefällt. Hieraus ergibt sich ein Verlust von 26 Einzelbäumen (ohne Straßenbäume), die aufgrund ihrer Stammumfänge gemäß BaumSchVO geschützt sind.

Als Ausgleich für die geschützten Bäume sind insgesamt 27 neue Bäume neu zu pflanzen. Die für den Verlust der einzelnen Bäume jeweils zu leistenden Ersatzpflanzungen können der Baumliste entnommen werden, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 1 beigefügt ist.

Der tatsächliche Baumverlust wird unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung ermittelt.

Um im Rahmen der Bauarbeiten keine Bäume im Straßenraum zu schädigen, sind Baumschutzmaßnahmen vorzusehen. Wurzelvorhang ist vor Beginn der Baumaßnahmen anzubringen. Alle Bäume sind weiterhin mit einem Schutzzaun zu versehen.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan 8-86 soll vor allem die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gewährleisten. Da die planungsrechtliche Grundlage durch den Baunutzungsplan vorgegeben ist, der die Grundstücke des Bebauungsplans als beschränktes Arbeitsgebiet ausweist, ist es notwendig, hierfür ein neues Planrecht zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von zukünftigen Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig soll mit

der Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Gegenwärtig unterliegt der Bestand einer eher unstrukturierten und insbesondere der umliegenden Wohnbebauung nicht entsprechenden Nutzung und Struktur. Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet in eine geordnete Nutzung überführt, die durch einzelne Gewerbeeinheiten und einem Kita- Standort ergänzt wird. Die Planung stellt daher aufgrund der mit ihr verbundenen Beseitigung der städtebaulichen Missstände ein sinnvolles Entwicklungskonzept für das Gebiet dar.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan 8-86 eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung keine erhebliche Mehrbelastung für die umweltrelevanten Schutzgüter. Eine Realisierung an anderer Stelle würde zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit einen erhöhten Flächenverbrauch verursachen.

Den Ausführungen folgend, stellt der vorliegende Bebauungsplan 8-86 („Glasower Straße Ost“) auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes eine sinnvolle Planung dar.

## **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht vorhanden.

Da im Plangebiet kein Störfallbetrieb geplant ist und sich auch kein Störfallbetrieb in der direkten Umgebung befindet, sind gefährliche Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b/5c BImSchG im Rahmen der Planung nicht vorhanden.

Ebenso befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 „Glasower Straße – Ost“ außerhalb von Hochwassergefährdungsgebieten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie der Ermittlung vorhabenbedingter Eingriffe und den daraus resultierenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dient die Biotoptypenkartierung mit floristisch-vegetationskundlicher Bestandsaufnahme des Plangebiets gemäß der Biotoptypenliste Berlins. Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden,

Wasser, Klima/Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter im Umweltbericht basieren im Wesentlichen auf den Angaben des Umweltatlas Berlin sowie einer Biotopkartierung und Einzelbaumerfassung, die im Jahr 2018 vom Büro Fugmann Janotta und Partner im Plangebiet durchgeführt wurde. Zu den Aspekten Verkehr, Lärm und Entwässerung wurden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung, die Verkehrsuntersuchung sowie das Entwässerungsgutachten mit eingebunden und berücksichtigt.

Maßgeblich für die Einschätzung möglicher planungsbedingter Umweltauswirkungen waren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8-86 "Glasower Straße- Ost", die der Situation im Bestand gegenübergestellt wurden.

Die Analyse der Bestandsdaten sowie die Verschneidung des Bestands mit der Planung erfolgten mit Hilfe des Grafischen Informationssystems ArcGIS 10.2.2.

Grundsätzlich treten bei der Bewertung des Umweltzustands sowie der Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen Prognoseunsicherheiten auf. Ein Grund hierfür ist, dass die für die Prognosen verwendeten Aussagen einer methodischen oder maßstäblichen Unschärfe unterliegen. So kann das komplette Artenspektrum der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nicht erfasst werden, da insbesondere bei mobilen Tierarten die Möglichkeit, eine Art zu "verpassen", gegeben ist. Letztlich stellen die flächenscharfe Abgrenzung von Ausschnitten der Landschaft, denen eine gleiche Ausprägung und damit Wertigkeit für den Naturhaushalt zugewiesen wird, sowie die klare Abgrenzung von Wirkungsbereichen (z. B. Baugebiete oder Verkehrswege) eine Annäherung entsprechend den technischen Standards an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort dar. Sowohl die m<sup>2</sup>-genaue Abgrenzung von Flächen als auch die Einstufung der Wertigkeit und Empfindlichkeit einzelner Aspekte des Naturhaushalts sowie die daraus resultierende Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind daher nur Annäherungen, die nicht alle Zusammenhänge des Naturhaushalts exakt abbilden können.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln von Berlin muss bei der Durchführung des Monitorings als zuständige Fachbehörde unterstützen. So ist es gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, den Fachbereich Stadtplanung zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eines Bauleitplans auf die Umwelt vorliegen.

Im Rahmen des Monitorings wird unter anderem kontrolliert, ob die zur Vermeidung und Minderung und Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen beachtet und fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu gehört:

- die Beachtung von Bauzeitenregelungen,
- die Kontrolle ob die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad im Plangebiet den vorgegebenen Maßen entsprechen,
- die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen,

- die Umsetzung des vorgeschriebenen Mindestmaßes an extensiver Dachbegrünung,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz,
- die Kontrolle der Vorgaben zum Baumschutz und -ersatz (Fällzeitregelung, Baumschutzvorrichtung, Neupflanzungen)

Im Rahmen der Prüfung der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist auch die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Minderungswirkung hin zu prüfen. Dabei ist auch darauf zu achten, ob andere erhebliche Auswirkungen auftreten, wie beispielweise Beeinträchtigung einer Lebensstätte einer streng geschützten Tierart, die im Rahmen der faunistischen Erhebungen nicht miterfasst wurde oder erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung im Planungsraum auftritt.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln und gegebenenfalls weitere Ämter des Bezirks werden die Einhaltung der Maßnahmen in ihrem fachlichen Ermessen regelmäßig überprüfen. Im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit wirkt für die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes der zuständige Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln an der Überwachung mit.

#### **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

##### Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 8-86 („Glasower Straße- Ost“) soll die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und städtebauliche Entwicklung der bisher als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesenen Grundstücke schaffen. Mit der Planaufstellung sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und vor allem die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum geschaffen werden. Zurzeit bestehen die Hauptnutzungsarten aus Gewerbe und Wohnen, wobei der Anteil an gewerblicher Nutzung überwiegt. Neben der unterschiedlichen Nutzung aus Gewerbe und Wohnen weist das Plangebiet außerdem große Differenzen in seinem Erscheinungsbild auf. Die Gebäude unterscheiden sich deutlich in ihrer Höhe und Gestaltung. Die Gewerbebauten, welche sich durch ihre geringe Höhe deutlich von den Wohnhäusern absetzen, sind teilweise in die Innenhöfe versetzt oder schließen direkt an die Wohnbebauung an. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Grenze zwischen den Ortsteilen Neukölln und Britz, im Ortsteil Neukölln von Berlin und hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

##### Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet unterliegt im Bestand aufgrund seiner innerstädtischen Lage hohen akustischen und lufthygienischen Belastungen. Den größten Emittenten von Luftschadstoffen stellt der Kfz-Verkehr im Umfeld dar. Die Sensibilität gegenüber

Immissionen ist bedingt durch die überwiegende gewerbliche Nutzung jedoch relativ gering.

In Folge der überwiegend gewerblichen Nutzung besitzt das Plangebiet einen hohen Anteil an Versiegelung von rund 89 % der Gesamtfläche. Aus der Biotopkartierung geht hervor, dass der unversiegelte Flächenanteil aus Ziergärten und Gartenbrachen besteht, welche mit einer ihrer Nutzung entsprechenden und unter funktionalen Aspekten gestalteten Vegetation ausgestattet sind.

Aufgrund der hohen lufthygienischen Hintergrundbelastung, des hohen Versiegelungsanteils, der hohen Baudichte und des geringen Vegetationsanteils, besitzt das Plangebiet im Bestand eine ungünstige bioklimatische Situation im Vergleich zum unbeeinflussten Umland. Die bioklimatisch ungünstige Situation verstärkt sich insbesondere an strahlungsintensiven Sommertagen, an denen sich das Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelung und der Bebauungsdichte stark erwärmt. Zudem leistet die bestehende Vegetation aufgrund der geringe Fläche und Ausstattung keinen positiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas durch Evapotranspiration. Da die gewerbliche Nutzung im Bestand überwiegt, hat das ungünstige Bioklima keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch.

Im Plangebiet finden sich aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung mehrere Altlastenflächen. Diese stellen im Bestand keine unmittelbare Beeinträchtigung für die menschliche Gesundheit dar, da diese Flächen gegenwärtig versiegelt sind. Der hohe Versiegelungsanteil bedingt allerdings auch eine starke Einschränkung des Schutzgutes Boden in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt. Wichtige Bodenfunktionen wie die Filter-, Puffer- oder Speicherfunktion können durch die Versiegelung nicht stattfinden. Weiterhin kann anfallendes Niederschlagswasser nicht über den belebten Boden versickern. Somit findet im Bestand eine stark eingeschränkte Speisung des Grundwassers statt.

#### Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich laut Verkehrsgutachten kein erheblicher Anstieg des Verkehrs und folglich auch keine Verstärkung der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung für das Plangebiet. Laut Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüro Passow (IBP) ergab, dass sich im Plangebiet keine relevanten Immissionen durch Luftschadstoffe befinden werden und auch die ubiquitäre Hintergrundbelastung geht nicht über die jeweiligen Immissionswerte für relevante Luftschadstoffparameter wie NO<sub>x</sub> und PM10 hinaus. Dennoch bleibt die belastende akustische und lufthygienische Hintergrundbelastung bestehen. Mit einer Erhöhung der Wohnnutzung ergibt sich eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber dieser Belastung für das Schutzgut Mensch. Vor allem durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr der geplanten Tiefgarage sowie Verladevorgänge der Tischlerei auf dem Grundstück der Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 vor den Westfassaden der im urbanen Gebiet MU 3 planungsrechtlich möglichen Gebäude wurde eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm berechnet (ALB 2019). Weiterhin ergab sich für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnberei-

che tagsüber für die südliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im urbanen Gebiet MU 4 in den beiden obersten möglichen Geschossen ein Beurteilungspegel von 65 dB(A).

Das Fazit der schalltechnischen Untersuchung ergibt, dass in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen der urbanen Gebiete keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind. Mit den Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt, durch die gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden (Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen bzw. bauliche Maßnahme gleicher Wirkung, Schutz von Außenwohnbereichen). Der bauliche Schallschutz ist im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.

Insgesamt ist die klimatische Situation des Plangebiets auch bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland als ungünstig einzustufen. Da sich der Anteil an Versiegelung des Plangebietes nicht erheblich verringert und die Vegetationsflächen aufgrund ihrer geringen Fläche keinen erheblichen Einfluss auf das Mikroklima im Plangebiet besitzen, führt die Umsetzung der Planung zu keiner Entlastung der bioklimatisch ungünstigen Situation. Zudem wird der Anteil an sensibler Nutzung erhöht. Dadurch wirkt sich die bereits im Bestand existierende ungünstige bioklimatische Situation beeinträchtigend auf das Schutzgut Mensch aus.

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere im Allgemeinen sind insgesamt eher gering. Die im Plangebiet vorkommenden Tierarten sind nicht gefährdet und im Berliner Stadtraum weit verbreitet. Eine enge Bindung an die Habitatstrukturen existiert für diese Arten somit nicht. Insgesamt wird die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere sowie die biologische Vielfalt durch die Planung nicht verbessert. Es werden keine höherwertigen Grünflächen geschaffen. Zudem unterliegt das Plangebiet weiterhin dem Einfluss seiner Lage im Innenstadtbereich von Berlin und der intensiven Nutzung des Umfeldes sowie der anthropogenen Überprägung des Standortes.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf im Plangebiet vorkommende und besonders schützenswerte Fledermaus- und Vogelarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Prüfung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich planungsbedingter Gefährdungen von Fledermäusen und Vögeln konzipiert. Hierzu gehören Bauzeitenregelungen, um eine Tötung oder Störung von Individuen zu vermeiden.

Mit einer gänzlichen Umstrukturierung des Plangebietes ist mit einem Verlust von 26 nach BaumSchVO geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Die für den Verlust der einzelnen Bäume jeweils zu leistenden Ersatzpflanzungen können der Baumliste entnommen werden, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 1 beigelegt ist. Der tatsächliche Baumverlust wird unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung ermittelt.

Die Errichtung der geplanten Tiefgaragen wird mit einem großvolumigen Bodenaushub und damit einer Zerstörung des Bodenkörpers verbunden sein. Durch

die intensive und bereits langanhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen ist dieser jedoch in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt im Bestand bereits stark eingeschränkt. Die mit dem Bodenverlust entstehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus als bei einem natürlich gewachsenen Boden. Zudem liegt die Fläche im Bereich der Altlastenverdachtsflächen. Mit einer Sanierung der Bodenbelastung der entsiegelten Flächen kann eine gesundheitliche Gefährdung zukünftiger Nutzer ausgeschlossen werden. Zudem wird das Schutzgut Boden durch die Sanierung entlastet.

Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungen ergeben keine Gefährdung durch Emissionen von wassergefährdenden Schadstoffen für das Grundwasser. Durch die geplante Versickerung des Regenwassers über Rigolen wird die Grundwasserneubildung im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung erhöht. Ohne genaue Informationen zum genauen Sachverhalt der Altlastensanierung, muss jedoch vorerst von einer Gefährdung des Grundwassers bei einer Offenlegung des Bodens ohne Sanierung ausgegangen werden. In diesem Fall darf keine Versickerung des Regenwassers über Rigolen stattfinden.

### Fazit

Allgemein können unter Berücksichtigung der vorgegebenen Festsetzungen sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter reduziert werden. Durch die Festsetzung Nr. 7.1 einer Begrünung von nicht überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 der extensiven Dachbegrünung werden zusätzliche Vegetationsstrukturen geschaffen, welche sich im Vergleich zur Gesamtfläche des Plangebiets allerdings nicht signifikant verbessernd auf die bestehende bioklimatisch ungünstige Situation auswirken. Allerdings wird der Rückhalt von Regenwasser vor allem bei zukünftig auftretenden Starkregenereignissen durch die genannten Festsetzungen und die Rigolenversickerung nachhaltig verbessert. Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 verbessert ebenso den Regenwasserrückhalt, indem anfallendes Niederschlagswasser in den Urbanen Gebieten über wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge versickern kann. Damit entspricht die Planung dem StEP Klima hinsichtlich einer Anpassung an den Klimawandel. Die Rigolenversickerung wird unter der Voraussetzung einer Sanierung der Altlastenflächen umgesetzt und sorgt damit für eine erhöhte Grundwasserneubildung.

Insgesamt wird mit der Planung das Ortsbild aufgewertet, indem das Gelände in eine geordnete Nutzung und Gestalt überführt wird. Durch die Begrünung von Dächern und die Schaffung von Grünflächen im Innenbereich der geplanten Gebäudeblocks und der Pflanzung neuer Bäume werden Elemente im Plangebiet realisiert, die das Ortsbild bedeutend verbessern und sich der umgebenden Blockbebauung anpassen.

Zusammenfassend wird die Umweltsituation im Plangebiet durch die Planung im Vergleich zur Situation im Bestand nicht wesentlich verändert. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan 8-86 (Glasower Straße- Ost) eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung

keine erhebliche Mehrbelastung für die umweltrelevanten Schutzgüter bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## 5 Referenzliste der verwendeten Quellen

### Gesetze

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,

Berliner Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Berliner Naturschutzgesetz NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) § 14

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250) zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,

Landes Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357) geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 02. Februar 2018 (GVBl. S. 160)

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55)

Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) §16 Abs. 3 zum Schutz der Bäume im Straßenraum in der Fassung von Juli 1999 GVBl. S. 380 Inhaltsverzeichnis: Geänd. durch Art. I Nr. 1 d. Ges. v. 14. 12. 2005, GVBl. S. 754

### **Fachpläne und Gutachten**

- SENATSVRWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ [HRSG.] (2019):  
LUFTREINHALTEPLAN FÜR BERLIN 2. FORTSCHREIBUNG
- SENATSVRWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ [HRSG.] (2020):  
Lärmaktionsplan Berlin 2019 – 2023
- SENATSVRWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2015): Flä-  
chennutzungsplan (FNP) der Stadt Berlin in der Fassung der Neubekanntma-  
chung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020  
(ABl. 2021 S. 147),
- SENATSVRWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2016): Land-  
schaftsprogramm der Stadt Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331),  
zuletzt geändert am 08. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314)
- SENATSVRWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG [HRSG.] (2011): Stadtentwicklungs-  
plan Klima (StEP Klima) . Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern,
- SENATSVRWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2016): Stadt-  
entwicklungsplan Klima KONKRET, Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt,  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.): Umweltatlas Berlin,  
Geoportal für Umweltdaten der Stadt Berlin, online verfügbar unter:  
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/iinhalt.htm>, letzter  
Stand (25.01.2019),
- LANDESDENKMALAMT BERLIN (2018): Denkmalliste Berlin
- ALB Akustiklabor Berlin (2019): Bebauungsplan 8-86 „Glasower Straße – Ost.  
Schalltechnische Untersuchung
- GRUND + BODEN CONSULTING (2018): Glasower Str. 3 – 10 in 12051 Berlin, Be-  
richt zur Altlastenuntersuchung,
- GUD GEOTECHNIK UND DYNAMIK CONSULT GMBH (2018): Geotechnischer Be-  
richt, Wohnbebauung, Glasower Straße 62/63 und 65/66 in 12051 Berlin-Neu-  
kölln
- SAKOSTACCB GMBH (2018): Gutachten zur Ausweisung eines Grundstücksmin-  
derwertes, Bereich Boden/Grundwasser,
- PST GMBH (2019): Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 8-86 Berlin Glaso-  
wer Straße Ost,
- HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2019): Verkehrsgutach-  
ten zum Bebauungsplan 8-86 in Berlin Neukölln.
- IBP-INGENIEURBÜRO PASSOW (2019): Bebauungsplan 8-86, Gutachterliche Beur-  
teilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Be-  
bauungsplans 8-86, Bericht Nr. P6/112018/B2
- Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe (2018): Faunistische Untersu-  
chung zum Bebauungsplan 8-86, Glasower Straße-Ost

### **III Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele und wesentlicher Planinhalt**

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung und Neuordnung der Baugrundstücke im Bereich der östlichen Glasower Straße zu schaffen, die gegenwärtig vor allem industriell und gewerblich genutzt werden.

Mit der Bereitstellung von Neubauf Flächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen. Die Lagegunst des Gebiets, insbesondere aufgrund seiner Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, wird für die Realisierung einer hohen innenstadtypischen baulichen Dichte genutzt, mit dem Ziel, sowohl innenstadtnahe Wohnlagen zu entwickeln als auch Raum für Arbeitsplätze und zentrale Nutzungen zu bieten.

Für die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes bildeten zunächst zwei städtebauliche Architektur- und Nutzungskonzepte die Grundlage (hmp - hertfelder & montojo planungsgesellschaft mbh, Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH, beide: Stand August 2018).

Ausgangssituation der städtebaulichen Überlegungen bildete eine Bestandsanalyse des Plangebiets und dessen Umgebung. Derzeit ist das Gebiet durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt, wobei der Wohnanteil insgesamt überwiegt. Es herrschen große Differenzen in Höhe und Gestalt der Baukörper vor, insbesondere bedingt durch die kleinteiligen, gewerblichen Nutzungen. Insgesamt handelt es sich um eine innerstädtische Lage mit entsprechender urbaner Dichte und sehr guter verkehrlicher Anbindung.

In der Vorentwurfsphase des noch ungeteilten Bebauungsplans 8-86 wurde von der GRUPPE PLANWERK ein städtebaulicher Masterplan entwickelt, der die vorliegenden städtebaulichen Architektur- und Nutzungskonzepte berücksichtigt hat. Dazu wurden die beiden Detailpläne „Städtebau – Neubauvorhaben“ sowie „Nutzungen“ erarbeitet (Stand: August 2018). Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen erfolgte eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwürfe (Stand 2019). Anfang 2019 hat zudem die GSG Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbH Entwicklungsabsichten für das im Geltungsbereich liegende Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 geäußert. Durch das Büro Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH wurde für diesen Planbereich eine Massenstudie durchgeführt und damit mögliche Entwicklungsoptionen analysiert. Ein detailliertes städtebauliches Konzept liegt für das GSG-Grundstück bisher nicht vor. Die Entwicklungsabsichten werden jedoch im Rahmen konkreter Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurde insgesamt eine zweigeteilte Zielstellung erarbeitet. In den Bereichen, in denen der vorhandene Städtebau und die gegenwärtigen Nut-

zungen funktionieren, ist im Bebauungsplan überwiegend deren Bestandssicherung geplant. Dies betrifft alle Bereiche, für die im Masterplan keine Nachnutzungsüberlegungen ausgewiesen wurden (u.a. Wohnnutzungen Delbrückstraße 59-65, Juliusstraße 3-4). In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes ist eine Neubebauung und Neuordnung in einer für den Standort angemessenen baulichen Dichte vorgesehen. Ausgangssituation für diese Neuordnung ist zum einen die Einstellung der industriell-gewerblichen Dachbahnen-/stoffproduktion verbunden mit einer geplanten Altlastensanierung nördlich der Glasower Straße, die Aufgabe des kleinteiligen Gewerbes sowie des Garagenhofes südlich der Glasower Straße sowie die bestehenden Entwicklungsabsichten auf dem GSG-Gewerbehof.

Die Ausrichtung und Höhe der geplanten Baukörper orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Hierbei wird in klassischer Blockrandbebauung geplant, um Raumkanten auszubilden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen sechsgeschossige Gebäude (fünf Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss bzw. sechs Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss) geplant. Nördlich der Glasower Straße sieht das Konzept im Hinterhof dreigeschossige Stadtvillen zuzüglich Staffelgeschoss vor sowie einen Seitenflügel mit zwei Vollgeschossen, einem abgetrepten dritten und einem nochmals abgetrepten vierten Vollgeschoss. Im Planbereich südlich der Glasower Straße werden straßenabgewandt aufgrund der größeren Grundstückstiefe viergeschossige Gebäudekörper zuzüglich Staffelgeschoss konzipiert. Gebäudestellung und -volumen führen insgesamt zu einem lärmrobusten Städtebau, der die Lärmeinwirkungen der Karl-Marx-Straße sowie des vorhandenen GSG-Gewerbehofes in die Planungsüberlegungen mit einschließt. Im Bereich des GSG-Gewerbegrundstückes sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und nach Osten vier Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss und nach Westen ein Vollgeschoss zuzüglich Staffelgeschoss Teil der städtebaulichen Überlegungen.

Das Freiraumkonzept zielt auf grüne Innenhöfe mit einer fußläufigen Durchwegung ab, wodurch das Quartier gegenüber der derzeit vorherrschenden flächendeckenden Versiegelung eine deutliche Aufwertung erfährt. Flachdächer sind zu mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in Tiefgaragen vorgesehen.

Schwerpunkt der Nachnutzung ist der Neubau von Wohnungen. In den Erdgeschosszonen der Gebäude sollen gewerbliche Nutzungen etabliert werden. Weiterhin wird für den Dachbahnen-/stoffproduzenten am Standort eine Bürorepräsentanz verbleiben. Zur Lebendigkeit des neuen Quartiers trägt außerdem die Integration von sozialen Einrichtungen bei. Im Neubaubereich nördlich und südlich der Glasower Straße ist jeweils die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Zum Erhalt eingestreuter Gewerbelagen erfolgt im Bebauungsplan außerdem die Sicherung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GSG-Hof).

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden im Bebauungsplan Urbane Gebiete sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der zulässige Ausnutzungsgrad der Grundstücke wird über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung definiert. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gesichert.

## **2            Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), sind die Bauflächen im Geltungsbereich als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) und als gemischte Baufläche M2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und –dichte, überwiegend Mischgebietscharakter) dargestellt. Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes ist hierbei der planerischen Konkretisierung überlassen. Maßgeblich dabei ist die Beurteilung der örtlichen städtebaulichen Situationen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Urbane Gebiete‘ und ‚Eingeschränktes Gewerbegebiet‘ entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans, da das geplante Baugebiet auch unter der Schwelle von 3 ha bleibt. Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die Festsetzung immissionsbegrenzender Maßnahmen berücksichtigt.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans kann der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen werden.

## **3            Begründung der Festsetzungen**

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben.

### **3.1        Art der baulichen Nutzung**

#### **Urbane Gebiete**

ZF        *Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Der Nutzungszweck des in der BauNVO festgelegten Gebietstyps Urbanes Gebiet entspricht den Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan überwiegend festgesetzt und ermöglicht werden sollen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der im städtebaulichen Masterplan skizzierten Nutzungsüberlegungen. So kann eine Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entstehen, die nicht gleichgewichtig sein muss. Zudem werden über die Festsetzung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Kindertagesstätten als integrierter Standorte im MU 2 und MU 3/MU 5 geschaffen.

Die Nutzungsüberlegungen berücksichtigen die landes- und bezirkspolitische Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum aufgrund eines erheblichen Einwohnerzuwachses und damit einer deutlichen Nachfragezunahme. Mit dem Bebauungsplan

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 Prüfung alternativer Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der baulichen Nutzung kam zu dem Ergebnis, dass die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes nicht zweckmäßig ist. Bei Festsetzung von Mischgebieten wäre die Nutzungsverteilung von Wohnen und Gewerbebetrieben auf eine Gleichgewichtigkeit beschränkt. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht eine Flexibilität der Nutzungsverteilung. Es wird ein hoher Wohnanteil und gleichzeitig eine der innerstädtischen Lage des Gebiets angemessene bauliche Dichte realisierbar.

#### Gebietsprägung / Festsetzung von Geschossflächenanteilen

**TF 1.6 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind 1.922 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 11.985 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO)

**TF 1.7 Im Urbanen Gebiet MU 3 sind 1.408 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 12.680 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO)

Hauptnutzungen in Urbanen Gebieten sind zum einen das Wohnen, zum anderen („sowie“) nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Zur Wahrung der Zweckbestimmung müssen nach § 6a Abs. 2 BauNVO die zwei Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtung), die jedoch anders als im Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein müssen, das Gebiet prägen. Der Gebietscharakter eines Urbanen Gebiets ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat, also nicht völlig verdrängt ist. Der Charakter des Gebiets muss lediglich insgesamt erhalten bleiben. (vgl. Meißner, BauNVO Kurzkommentar, § 6a BauNVO, Rn. 2).

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO können Festsetzungen getroffen werden, die ermöglichen, dass eine bestimmte Größe der tatsächlichen Geschossfläche für Wohnungen bzw. gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. Um planerisch steuernd auf eine Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet einzuwirken sowie eine ausreichende Gebietsprägung und Sicherung der Zweckbestimmung dieses

Baugebiets zu erreichen, werden in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 Geschossflächen für nicht störende Gewerbenutzungen (einschließlich sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen) festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung von Geschossflächen für die Wohnnutzung, um in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 in Hinblick auf den Wohnungsmarkt in Berlin einen hohen Wohnanteil zur Realisierung zu bringen.

Die festgesetzten Geschossflächen sind entsprechend eines Hinweises der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C und der von ihr zitierten Kommentierung als Mindestflächen zu verstehen (s. Kommentar BeckOK BauNVO/Hornmann, 22. Ed. 15.6.2020, BauNVO § 6a Rn. 70-73). Die zwischenzeitlich beabsichtigte Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen im MU 2 und MU 3 wurde mangels Rechtsgrundlage nicht weiterverfolgt.

In den textlichen Festsetzungen TF 1.6 und TF 1.7 wurden jeweils die Geschossflächen zum Gegenstand der Festsetzung gemacht, die gemäß der Vereinbarungen in den städtebaulichen Verträgen zu MU 2 und MU 3 durch die Vorhabenträger zur Realisierung gebracht werden sollen.

Setzt man diese Geschossflächenzahlen für gewerbliche Nutzungen und Wohnen ins Verhältnis zu der in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 aus der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 jeweils rechnerisch zulässigen Geschossfläche, werden im Ergebnis folgende prozentuale Mindest-Anteile im Bebauungsplan verbindlich geregelt (vgl. hierzu auch Kapitel 3.3.2 der Begründung):

- im Urbanen Gebiet MU 2 ein Anteil an gewerblichen Nutzungen von rund 12 Prozent (1.922 m<sup>2</sup>) der aus der festgesetzten GFZ von 3,0 rechnerisch zulässigen Geschossfläche (15.582 m<sup>2</sup>),
- im Urbanen Gebiet MU 2 ein Anteil an Wohnnutzungen von rund 77 Prozent (11.985 m<sup>2</sup>) der aus der festgesetzten GFZ von 3,0 rechnerisch zulässigen Geschossfläche (15.582 m<sup>2</sup>),
- im Urbanen Gebiet MU 3 ein Anteil an gewerblichen Nutzungen von rund 9 Prozent (1.408 m<sup>2</sup>) der aus der festgesetzten GFZ von 3,0 rechnerisch zulässigen Geschossfläche auf diesen Grundstücken (15.495 m<sup>2</sup>),
- im Urbanen Gebiet MU 3 ein Anteil an Wohnnutzungen von rund 82 Prozent (12.680 m<sup>2</sup>) der aus der festgesetzten GFZ von 3,0 rechnerisch zulässigen Geschossfläche auf diesen Grundstücken (15.495 m<sup>2</sup>).

Für die Grundstücke Glasower Straße 62-66 im Urbanen Gebiet MU 3 erfolgen hierzu nähere Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Hierbei wird eine Geschossfläche von 939 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzungen sowie von 10.542 m<sup>2</sup> für Wohnnutzungen für diese Grundstücke zu Grunde gelegt. Für das Bestandsgrundstück Glasower Straße 67 im Urbanen Gebiet MU 3, für das kein städtebaulicher Vertrag besteht, wird für gewerbliche Nutzungen ein Anteil von rund 18 % (469 m<sup>2</sup>) sowie für Wohnnutzungen von rund 82 % (2.138 m<sup>2</sup>) der maximal zulässigen Geschossfläche auf diesem Grundstück (2.607 m<sup>2</sup>) zu Grunde gelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in den städtebaulichen Verträgen zu MU 2 und MU 3 durch die Vorhabenträger beabsichtigte Geschossfläche insgesamt die sich aus der festgesetzten GFZ von 3,0 im Bebauungsplan ermöglichte maximale

Geschossfläche nicht vollständig ausschöpft. Daher ergibt sich im Verhältnis zwischen Nutzungsanteilen und der Vorhaben-Geschossfläche insgesamt rechnerisch eine abweichende prozentuale Nutzungsteilung als im Verhältnis zwischen Nutzungsanteilen und der Bebauungsplan-Geschossfläche.

Durch die Festsetzung der für Wohnungen sowie für gewerbliche Nutzungen zu verwendenden Geschossfläche in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 wird der Gebietscharakter hinreichend abgesichert.

Ein darüber hinaus gehender Regelungsbedarf in den Bestandsgebieten MU 1, MU 4 und MU 5 wird nicht gesehen; es liegen hierfür keine Planungen vor, die einer Festsetzung als Urbanes Gebiet entgegen stehen.

Es ist zu berücksichtigen, dass allein unter Ausnutzung der festgesetzten Geschossflächen für Wohnen im MU 2 und MU 3 und Beibehaltung der Bestandssituation in den übrigen Urbanen Gebieten Wohnen bereits einen sehr hohen Anteil erzielt. Im Rahmen der Genehmigung von Bauvorhaben ist daher zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung der Zweckbestimmung für den nicht für eine Nutzung festgesetzten Anteil der Geschossfläche kaum die Möglichkeit besteht, weitere Wohnnutzungen zuzulassen. Die gewerblichen Nutzungen müssen bei Berücksichtigung der Bestandsnutzungen im gesamten Plangebiet weiterhin eine prägende Funktion haben, damit die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets gewahrt bleibt. Eine fehlende Nutzungsmischung innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 kann nicht durch Nutzungen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebiete noch durch solche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

#### Geschossweise Gliederung

##### **TF 1.1 In den Urbanen Gebieten sind oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Hintergrund der Festsetzung ist es, der politischen Forderung nachzukommen und zur Vergrößerung des Wohnraumangebotes in Berlin beizutragen. Dazu soll im urbanen Kontext schwerpunktmäßig die Realisierung von Wohnnutzungen begünstigt werden, so dass entsprechend der textlichen Festsetzung oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Insgesamt kann somit erreicht werden, dass die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören in den Erdgeschosszonen im Sinne eines belebten innerstädtischen Stadtteils gefördert wird. Insbesondere das zweite Vollgeschoss kommt hierbei auch für eine Nutzung durch freie Berufe in Frage, weshalb die Festsetzung erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses gilt.

### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

**TF 1.2 In den Urbanen Gebieten können die unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Aufgrund aktueller Entwicklungstendenzen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Urbanen Gebieten auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt, um nicht aufgrund höherer Renditeerwartungen zu einer Verdrängung von den erwünschten Wohnnutzungen bzw. sonstiger gewerblicher Nutzungen beizutragen. Um aber der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets gerecht zu werden, bleiben die sonst allgemein zulässigen Nutzungen, weiterhin zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den Urbanen Gebieten ist dabei für die Gesamtentwicklung des Plangebietes nicht schädlich. Da ab dem 3. Vollgeschoss generell nur eine reine Wohnnutzung zulässig ist, sind die verfügbaren Flächen für großflächige Beherbergungsbetriebe ohnehin nicht geeignet.

Die Entscheidung über die Gewährung dieser Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmevorbehalts die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes und der hier formulierten Zielstellungen im Einzelfall vorbehalten, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist. Bei der Gewährung einer Ausnahme wird die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, d.h. je flächenintensiver die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist, desto stärker würde die Standorteigenschaft des Urbanen Gebietes eingeschränkt.

### Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen

**TF 1.3 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet soll insgesamt einen hochwertigen Charakter erhalten. Da Vergnügungsstätten, worunter auch Spielhallen und Wettbüros fallen, das Image des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten neuen Quartiers negativ beeinflussen können, sollen zur Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und zum Schutz der Wohnnutzung im Umfeld Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel, hier ein neues, für Familien geeignetes Quartier mit integrierten Kita-Standorten zu entwickeln.

Tankstellen sind aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild einer Blockrandbebauung und der gewünschten nutzungsstrukturellen Struktur des Gebiets vereinbar. Deren Ausschluss erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sie sich nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würden. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass andere Tankstellen in unmittelbarem Umfeld vorhanden sind. Die dem Geltungsbereich nächstgelegenen Tankstellen befinden sich in der Karl-Marx-Straße (ca. 100 m entfernt), damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden auch Belastungen durch die Anlage (Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

ZF *Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Um Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zu sichern, wird zwischen der Glasower Straße 60 und der Juliusstraße 10 der Hof der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbh (GSG) Berlin als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel dieser planerischen Steuerung ist es im Plangebiet, langfristig die Verdrängung von Gewerbe zu verhindern und dem Verlust von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken. Im Sinne der Leitlinie Nr. 5 des StEP Industrie und Gewerbe ist der Erhalt und die Entwicklung eingestreuter Gewerbeanlagen zu fördern.

In Bezug auf die bestehenden gewerblichen Einzelnutzungen im übrigen Bereich der Juliusstraße hat der Plangeber im Abwägungsergebnis entschieden, dass deren Belange aufgrund des Bestandsschutzes ausreichend berücksichtigt sind. Insofern wird für diese Bereiche im Bebauungsplanteil 8-86b die Festsetzung eines Urbanen Gebietes verfolgt. Perspektivisch bestehen innerhalb dieses Urbanen Gebietes für Gewerbetreibende ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten, da die gewerblich genutzten Grundstücke bereits im Bestand durch die bestehende Gemengelage in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan 8-86b und die Festsetzung von Urbanen Gebieten in unzulässiger Weise in Eigentums-/Nutzungsrechte der Gewerbetreibenden eingegriffen wird. Bei der Ermittlung der Schallimmissionen werden vorhandene Gewerbebetriebe entsprechend berücksichtigt.

### Allgemein zulässige Nutzungen

#### **TF 1.4 Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Der § 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht es, ein Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung auf die Zulässigkeit von solchen Betrieben und Anlagen beschränkt, die die angrenzenden bereits vorhandenen oder geplanten Wohnnutzungen, nicht wesentlich stören. Demzufolge handelt es sich hier um ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzung entspricht damit dem im Mischgebiet.

Da dennoch ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wird die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets dessen ungeachtet gewahrt. Die ausgeschlossenen Nutzungen müssen jedoch, um die Voraussetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu erfüllen, in einem anderen Gewerbegebiet zulässig sein. Diese können im gleichen Geltungsbereich oder auch Bezirk liegen. In diesem Fall weist der Bezirk Neukölln mehrere, auch größere Gewerbegebietsflächen aus, in denen die ausgeschlossenen Nutzungen allgemein zulässig sind.

### Unzulässige Nutzungen

#### **TF 1.5 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:**

- **Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt;**
- **Tankstellen;**
- **Vergnügungsstätten;**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes;**
- **Bordelle und bordellartige Betriebe.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Um den spezifischen Charakter der eingeschränkten Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sicher zu stellen, sollen durch die textliche Festsetzung bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Nutzungsausschlüsse beziehen sich auf Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, und weiterhin auf Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungswesens sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Im Bebauungsplangebiet sollen hochwertige Gewerbeflächen entwickelt werden. Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze würden aufgrund ihrer Bauweise, ih-

rer Großflächigkeit und gleichzeitiger Profillosigkeit dieser Zielsetzung widersprechen. Sie stellen ebenso für die angrenzenden Wohnnutzungen keine angemessene Nachbarschaft dar. Auch können diese Nutzungen zu Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Schwerlastverkehr führen. Ihre Zulässigkeit muss daher ausgeschlossen werden, um den Charakter dieses Gebietes nicht negativ zu prägen. Lagerhäuser und Lagerplätze für betriebseigene Zwecke der zukünftigen Gewerbebetriebe bleiben hiervon unberührt.

Tankstellen verfügen unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen über ein Erscheinungsbild, das von großflächigen Werbeeinrichtungen (Preistafeln) und zahlreichen Nebenanlagen (Waschstraße, Verkaufsflächen) geprägt ist. Sie fügen sich ebenfalls nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur und in das gestalterische Profil des Plangebiets ein.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht dem Image eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten neuen Quartiers, der Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und dem Schutz der Wohnnutzung im Umfeld. Vergnügungsstätten sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel, hier ein neues, für Familien geeignetes Quartier mit integrierten Kita-Standorten zu entwickeln.

Aufgrund aktueller Entwicklungstendenzen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um nicht aufgrund höherer Renditeerwartungen zu einer Verdrängung von gewerblichen Nutzungen beizutragen.

Für Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art eingestuft werden, stellt das Plangebiet ebenfalls keinen angemessenen Standort dar. Diese sind vielmehr geeignet, durch ihre Zielgruppe und ihren potenziellen Nutzerkreis das Gebiet in seiner Gesamtqualität zu beeinträchtigen und entsprechen damit nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind auch an vielen anderen Standorten im Stadtgebiet zulässig.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewährt. Auch bei Ausschluss der oben hauptsächlich genannten Nutzungen sind die eingeschränkten Gewerbegebiete durch gewerbliche Betriebe geprägt, insbesondere da sich der Ausschluss, mit Ausnahme von eigenständigen Lagerhäusern- und -stätten, nur auf Nutzungen bezieht, die ein Gewerbegebiet nicht in ihrer Gesamtheit prägen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

ZF *In den Baugebieten MU 1 bis MU 4 und GE wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl als Höchstmaß bestimmt.*

*Im Urbanen Gebiet MU 5 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit der Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO, § 18 und § 19 BauNVO)

In den Baugebieten MU 1 bis MU 4 und GE wird das Maß der baulichen Nutzung unmittelbar über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Die numerischen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung aufgebracht. Im MU 2 und MU 3 orientieren sich die festgesetzten Maßzahlen an den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen für diese Grundstücksbereiche. Dabei wurde auch die Realisierbarkeit von in den Luftraum hineinragenden Bauteilen (wie Balkone, Loggien, Erker) berücksichtigt, deren Flächen Teil der Maßberechnung sind. Im MU 1 und MU 4 sollen die städtebaulichen Entwicklungsoptionen im Bebauungsplan noch weitestgehend offen gehalten werden. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche großflächiger definiert. Somit ergibt sich auch hier die Notwendigkeit einer zusätzlichen numerischen Festsetzung, weil andernfalls ein Nutzungsmaß ermöglicht werden würde, was städtebaulich in diesem Bereich nicht verträglich ist. Im eingeschränkten Gewerbegebiet orientiert sich die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl an den nach BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Obergrenzen.

Im Urbanen Gebiet MU 5 soll das Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperausweisung i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.5 und mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Im Baugebiet MU 5 beschränken sich die festgesetzten Nutzungsmaße auf die Bestandssicherung.

### **Grundfläche / Grundflächenzahl**

Zulässige Grundfläche – GR - / Grundflächenzahl – GRZ – (§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**TF 2.5 Als zulässige Grundfläche wird im MU 5 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet MU 5 sollen über zeichnerische Festsetzung durch Baugrenzen allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisungen), die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden können, festgesetzt werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.5 soll klargestellt werden, dass sich die Größe der zulässigen Grundflächen (GR) durch die zeichnerische Festsetzung ergibt. Damit ist eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet MU 5 nicht erforderlich.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich folgende zulässige Gesamtüberbauung.

**Tabelle 3: Zulässige Gesamtüberbauung im Bebauungsplan 8-86a**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>numerische Festsetzung</b>	<b>GRZ (rechnerisch)</b>	<b>zulässige Grundfläche insgesamt</b>
MU 1	2.889 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,50	-	1.445 m <sup>2</sup>
MU 2	5.194 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,60	-	3.116 m <sup>2</sup>
MU 3	5.165 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,60	-	3.099 m <sup>2</sup>
MU 4	1.260 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,50	-	630 m <sup>2</sup>
MU 5	314 m <sup>2</sup>	-	(GRZ = 0,86)	271 m <sup>2</sup>
GE	3.551 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,80		2.841 m <sup>2</sup>

Die GRZ-Obergrenze von 0,8 für Urbane Gebiete und für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird in den Baugebieten MU 1 bis MU 4 sowie GE durch die geplanten Festsetzungen unterschritten bzw. eingehalten.

Im MU 5 wird diese GRZ-Obergrenze überschritten. Die Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen wird am Ende dieses Kapitels III.3.2 gegeben.

**TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**TF 2.2 Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für lediglich unterbaute Flächen wie Tiefgaragen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Berücksichtigt man die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen so wird deutlich, dass die Grundflächenzahl von 0,8 in Teilbereichen des Plangebietes (MU 2, MU 3, GE) überschritten wird. Um diese abweichenden Überschreitungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2 die Kapazitätsgrenze für Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9

bzw. 0,95 festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird der Anteil der Überschreitungsmöglichkeit, aufgrund der künftig schwerpunktmäßig gewerblichen Nutzung, geringfügig höher definiert.

Durch die beiden textlichen Festsetzungen kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die Kappungsgrenze überschritten werden, während Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche diese nicht überschreiten dürfen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968, vgl. hierzu: Ausführungen in Kapitel II.1.2.7 der Begründung) sind bereits nach bestehenden Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86a entstehen, besteht daher grundsätzlich nicht. Somit lassen die beabsichtigten Festsetzungen zur zulässigen Haupt- und Neben-GRZ eine geringere Versiegelung zu, als im Bestand bisher schon möglich wäre.

Die Regelung einer maximalen GRZ hat vor allem das Ziel, die natürliche Funktion des Bodens (u.a. die Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) zu erhalten. Die beabsichtigten Festsetzungen stellen hierbei eine Verbesserung dieser Bodenfunktion dar, da die im Bestand bisher zulässige, vollständige Versiegelung der Grundstücke minimiert wird.

Auch wenn die Eingriffsbewertung im Umweltbericht aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan 8-86a entstehen, nicht besteht, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen verbindlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um

- die Grünfestsetzung, die eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – auch oberhalb von Tiefgaragen – vorsieht,
- die Festsetzung zur extensiven Dachflächenbegrünung und
- die verbindliche Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich somit folgende zulässige Überschreitungsmöglichkeiten.

**Tabelle 4: Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>zulässige Grundfläche</b>	<b>zulässige Grundfläche bei GRZ 0,9</b>	<b>zusätzlich zulässige Grundfläche (unterirdisch) gem. TF 2.1</b>

MU 2	5.194 m <sup>2</sup>	3.116 m <sup>2</sup>	4.675 m <sup>2</sup>	1.559 m <sup>2</sup>
MU 3	5.165 m <sup>2</sup>	3.099 m <sup>2</sup>	4.649 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>

**Tabelle 5: Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2**

Art der Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche	zulässige Grundfläche bei GRZ 0,95	zusätzlich zulässige Grundfläche (unterirdisch) gem. TF 2.2
GE	3.551 m <sup>2</sup>	2.841 m <sup>2</sup>	3.373 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>

### Höhe baulicher Anlagen

ZF *In den Baugebieten MU 2 und MU 3 erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Baufenstern entlang der Glasower Straße.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

**TF 2.3 Die in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Fahrstuhlüberfahrten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Neubebauung schaffen. Die Höhe der künftigen Neubebauung ist von großer Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen.

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen orientiert sich an den in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen maximalen Höhen. So finden sich beispielsweise im weiteren Verlauf der Glasower Straße (im Bereich der Hausnummer 54) ebenso sechsgeschossige Baukörper.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in MU 1, MU 4 und MU 5 fünfgeschossige Gebäude zulässig. Damit wird für das MU 1 perspektivisch auch eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet.

Zur Glasower Straße hin werden in MU 2 und MU 3 sechs Geschosse festgesetzt. In beiden Baugebieten erfolgt zudem im Bereich der zulässigen sechsgeschossigen Gebäude abschnittsweise – in Abhängigkeit vom Geländegefälle – jeweils die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch die Festlegung von Oberkanten OK in m über NHN. So kann eine gezielte Höhenentwicklung im Bebauungsplan definiert (städtebauliches Einfügungsgebot) und einer möglichen Abstandsflächenproblematik begegnet werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, mit technischen Aufbauten von der festgesetzten Oberkante

abzuweichen. Die technischen Aufbauten müssen jedoch in ihrer Ausführung untergeordnet sein, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nicht zu konterkarieren.

Bezugspunkt für die ermittelten und festgesetzten Oberkanten bildet die Geländeoberkante, die im Plangebiet unterschiedliche Höhen annimmt. Im Bereich der Glasower Straße ist hierbei ein Ost-West-Gefälle vorhanden. Zwischen den Punkten L<sub>4</sub> und L<sub>3</sub> bewegt sich die Geländeoberkante von ca. 40,9 m über NHN bis ca. 37,9 m über NHN, zwischen den Punkten L<sub>6</sub> und L<sub>5</sub> bewegt sie sich von ca. 39,8 m über NHN bis ca. 37,8 m über NHN. In den Plangebieten MU 2 und MU 3 sollen entlang der Glasower Straße Gebäude mit Etagenhöhen von durchschnittlich 3,4 m realisiert werden. Die maximal zulässigen, festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen (Oberkanten OK in m über NHN) orientieren sich an diesen Planungsabsichten unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der Umgebung.

In den rückwärtigen Bereichen werden im MU 2 drei dreigeschossige Gartenhäuser festgesetzt, die in offener Bauweise unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu errichten sind. Der Seitenflügel im MU 2 ist zum Baugebiet MU 1 in seiner zulässigen Höhenfestsetzung abgestuft und lässt als Grenzbebauung maximal zwei Vollgeschosse unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücksnutzung ist hierdurch nicht zu erwarten.

Im MU 3 ist zum westlich angrenzenden GSG-Hof eine Sechsgeschossigkeit mit entsprechender Abschichtung zu einem vierten Geschoss festgesetzt. Das städtebauliche Erfordernis für die Festsetzung der Sechsgeschossigkeit weit in den rückwärtigen Grundstücksbereich hinein begründet sich in erster Linie aus einer angestrebten optimalen baulichen Ausnutzung des innerstädtischen Grundstückes, ohne angrenzende Grundstücke zu beeinträchtigen oder nachteiligen Auswirkungen ausgesetzt zu sein. Durch die geplante Festsetzung des westlich angrenzenden Grundstücks als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grenzbebauung und maximal vier zulässigen Vollgeschossen – mit üblicherweise höheren Geschosshöhen im Gewerbegebiet – sind nachteilige Auswirkungen hierbei nicht zu erwarten. Der Seitenriegel im MU 3 wirkt mit seiner entsprechenden Höhe schützend gegenüber dem westlich angrenzenden Gewerbehof. Das städtebauliche Konzept ist mit den Eigentümern des Gewerbehofs abgestimmt und beinhaltet auch deren Erweiterungsmöglichkeiten, die Belange des angrenzenden Grundstückseigentümers werden somit hinreichend berücksichtigt.

Außerdem sind im MU 3 viergeschossige Gartenhäuser zulässig.

Im GE sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen und nach Osten vier Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss und nach Westen ein Vollgeschoss zuzüglich Staffelgeschoss als Teil der städtebaulichen Überlegungen festgesetzt.

### **Geschossfläche / Geschossflächenzahl**

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 21 a Abs. 4 und 5 BauNVO)

In den Baugebieten MU 1 bis MU 4 und GE wird die Geschossflächenzahl numerisch bestimmt. Im MU 5 errechnet sich die Geschossfläche aus der geplanten Baukörperausweisung i.V. mit der geplanten Festsetzung von Vollgeschossen.

**TF 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Urbanen Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl in den Urbanen Gebieten nicht nur die Flächen in den Vollgeschossen zu berücksichtigen sind, sondern die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind. Im Rahmen der Bautätigkeit werden auch in Nicht-Vollgeschossen (z. B. Staffelgeschossen) vermehrt Aufenthaltsräume realisiert. Auch diese Aufenthaltsräume lösen einen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschulplätze, wohnungsnahes Grün, u. a.) aus. Die textliche Festsetzung zielt darauf ab, die Geschossfläche Wohnen in allen Geschossen zu berücksichtigen, damit die Anzahl der Wohnfolgeeinrichtungen möglichst realitätsnah ermittelt werden kann.

Für die Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich im Ergebnis folgendes zulässiges Gesamtbauvolumen.

**Tabelle 6: Zulässige Gesamtbauvolumen im Bebauungsplan 8-86**

Art der Nutzung	Fläche	numerische Festsetzung	GFZ (rechnerisch)	zulässige Geschossfläche insgesamt
MU 1	2.889 m <sup>2</sup>	GFZ = 2,50	-	7.223 m <sup>2</sup>
MU 2	5.194 m <sup>2</sup>	GFZ = 3,00	-	15.582 m <sup>2</sup>
MU 3	5.165 m <sup>2</sup>	GFZ = 3,00	-	15.495 m <sup>2</sup>
MU 4	1.260 m <sup>2</sup>	GFZ = 2,50	-	3.150 m <sup>2</sup>
MU 5	314 m <sup>2</sup>	-	(GFZ = 4,32)	1.355 m <sup>2</sup>
GE	3.551 m <sup>2</sup>	GFZ = 2,40	-	8.522 m <sup>2</sup>

Die GFZ-Obergrenze von 3,0 für Urbane Gebiete und von 2,4 für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird in den Baugebieten MU 1 bis MU 4 sowie GE durch die geplanten Festsetzungen unterschritten bzw. eingehalten.

Im MU 5 wird diese GFZ-Obergrenze überschritten. Die Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen wird am Ende dieses Kapitels III.3.2 gegeben.

### Ermittlung der Geschossfläche Wohnen

Für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplanverfahren wird für die Prüfung der Angemessenheit der Leistungspflichten die Geschossfläche Wohnen zu Grunde gelegt. Im konkreten Fall ist festzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich nicht nur die Neuerrichtung von Wohnnutzungen, sondern anteilig auch deren Bestandssicherung erfolgt. Daher ist im Bestand bereits vorhandene Geschossfläche Wohnen in Abzug zu bringen.

Im Bestand stellt sich die Geschossfläche Wohnen, wie folgt, dar:

**Tabelle 7: Geschossfläche Wohnen im Bestand**

Bau- gebiet	Grundstück	faktischer Ge- bietstyp nach BauNVO	Geschossfläche insgesamt	Geschossfläche Wohnen
MU 1	Delbrückstr. 59	GE	268 m <sup>2</sup>	-
MU 1	Delbrückstr. 60	WA*	672 m <sup>2</sup>	672 m <sup>2</sup>
MU 1	Delbrückstr. 61	WA*	943 m <sup>2</sup>	943 m <sup>2</sup>
MU 1	Delbrückstr. 62	GE	219 m <sup>2</sup>	-
MU 1	Delbrückstr. 63	WA*	832 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>
MU 1	Delbrückstr. 64	WA*	1.040 m <sup>2</sup>	1.040 m <sup>2</sup>
MU 1	Delbrückstr. 65	WA*	964 m <sup>2</sup>	964 m <sup>2</sup>
MU 2	Glasower Str. 3 bis 10	GE	3.325 m <sup>2</sup>	-
MU 3	Glasower Str. 62	GE	500 m <sup>2</sup>	-
MU 3	Glasower Str. 63	GE	860 m <sup>2</sup>	-
MU 5	Glasower Str. 64	MI**	1.355 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>
MU 3	Glasower Str. 65 bis 66	GE	482 m <sup>2</sup>	-
MU 3	Glasower Str. 67	WA*	1.768 m <sup>2</sup>	1.768 m <sup>2</sup>
MU 4	Juliusstr. 4	WA*	1.264 m <sup>2</sup>	1.264 m <sup>2</sup>
MU 4	Juliusstr. 3	WA*	1.240 m <sup>2</sup>	1.240 m <sup>2</sup>
GE	Juliusstr. 10 / Glasower Str. 60	GE	5.296 m <sup>2</sup>	-

\* Im Allgemeinen Wohngebiet werden 100 % der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen im Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung angesetzt.

\*\* Im Mischgebiet ist von einer Gleichgewichtigkeit des Wohnens das Wohnens nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auszugehen. Die beiden Hauptnutzungen werden – entsprechend der Bestandssituation im MU 5 – ins gleiche Verhältnis gesetzt (50/50).

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Gesamt-Geschossfläche Wohnen zulässig. Die im Plangebiet festgesetzten Urbanen Gebiete sehen gemäß § 6a BauNVO grundsätzlich eine Nutzungsmischung von Wohnen, Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen vor, die nicht gleichgewichtig sein muss. Um den voraussichtlichen Maximalwert im Plangebiet zu erwartender Wohnnutzung zu ermitteln, ist demnach ein konkreter Rechenansatz zu wählen und bei der Ermittlung der Geschossfläche Wohnen zugrunde zu legen. Im Urbanen Gebiet werden 80 % der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen im Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Ansatz gebracht. Dies gilt, sofern auf Ebene des Bebauungsplans keine abweichenden Regelungen getroffen wurden.

Da für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 4 sowie für das Grundstück Glasower Straße 64 (MU 5) derzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten bestehen oder städtebaulichen Konzepte zugrunde gelegt werden können, folgt der Plangeber dort dem entsprechenden Ansatz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (80 % Wohnen, 20 % gewerbliche und andere Nutzungen).

Im Urbanen Gebiet MU 2 sieht das städtebauliche Konzept einen etwas geringeren Wohnanteil als 80 % vor, im MU 3 soll wiederum ein höherer Wohnanteil mit der Umsetzung des Städtebaus realisiert werden. Für diese Teile des Plangebiets wird daher bei der Ermittlung der Geschossfläche Wohnen ein abweichender Berechnungsansatz zugrunde gelegt. Die zulässige Geschossfläche Wohnen für diese Teile des Plangebietes wird in den städtebaulichen Verträgen verbindlich geregelt. Grundlage hierfür bildet das Gemeinsame Rundschreiben SenSW II C / IV D WBL vom 08.11.2017.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen nur ausnahmsweise und nur untergeordnet als Betriebswohnungen zulässig, weshalb keine Geschossfläche Wohnen in Ansatz gebracht wird.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamt-Geschossfläche Wohnen im Plangebiet einschließlich der im Bestand existierenden Wohnflächen:

**Tabelle 8: Geschossfläche Wohnen, die durch die Festsetzungen zulässig wird (mit Bestand)**

<b>Bau- gebiet</b>	<b>Grundstücke</b>	<b>Geschossfläche insgesamt (siehe Tab. 6)</b>	<b>Rechenansatz</b>	<b>Geschossfläche Wohnen*</b>
MU 1	Delbrück- straße 59, 60, 61, 62, 63, 64 und 65	7.223 m <sup>2</sup>	80 % Wohn- nutzung*	5.778 m <sup>2</sup>
MU 2	Glasower Straße 3-10	15.582 m <sup>2</sup>	77 % Wohn- nutzung	11.985 m <sup>2**</sup>
MU 5	Glasower Straße 64	1.355 m <sup>2</sup>	80 % Wohn- nutzung*	1.084 m <sup>2</sup>

MU 3	Glasower Straße 67	2.607 m <sup>2</sup>	82 % Wohnnutzung	2.138 m <sup>2</sup>
	Glasower Straße 62, 63, 65 und 66	12.888 m <sup>2</sup>	82 % Wohnnutzung	10.542 m <sup>2***</sup>
MU 4	Juliusstraße 3-4	3.150 m <sup>2</sup>	80 % Wohnnutzung*	2.520 m <sup>2</sup>
GE	Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10	8.522 m <sup>2</sup>	0 % Wohnnutzung	-

\* Ermittlung gemäß Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)

\*\* Ermittlung gemäß städtebaulichem Konzept von hmp – herfelder & montojo planungsgesellschaft mbH (Flächenberechnung mit Stand 24.10.2019)

\*\*\* Ermittlung gemäß städtebaulichem Konzept von Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH (Flächenberechnung mit Stand: 24.10.2019)

Im Ergebnis ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen, welche Geschossfläche Wohnen tatsächlich planungsrechtlich neu zulässig wird.

**Tabelle 9: Geschossfläche Wohnen, die durch die Festsetzungen neu zulässig wird (ohne Bestand)**

Baugbiet	Festgesetzte Geschossfläche Wohnen insgesamt (siehe Tab. 8)	Geschossfläche Wohnen im Bestand (siehe Tab. 7)	<u>neu</u> zulässige Geschossfläche Wohnen (ohne Bestand)
MU 1	5.778 m <sup>2</sup>	4.451 m <sup>2</sup>	<b>1.327 m<sup>2</sup></b>
MU 2	11.985 m <sup>2</sup>	-	<b>11.985 m<sup>2*</sup></b>
MU 3 (tlw.)	10.542 m <sup>2</sup>	-	<b>10.542 m<sup>2*</sup></b>
MU 3 (tlw.)	2.138 m <sup>2</sup>	1.768 m <sup>2</sup>	<b>370 m<sup>2</sup></b>
MU 4	2.520 m <sup>2</sup>	2.504 m <sup>2</sup>	<b>16 m<sup>2</sup></b>
MU 5	1.084 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>	<b>406 m<sup>2</sup></b>
GE	-	-	-
			<b>24.646 m<sup>2</sup></b>

\* jeweils geregelt in den Städtebaulichen Verträgen zum Bebauungsplan 8-86a

Auf der Grundlage der Grundzustimmungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde mit den Projektentwicklungsgesellschaften der

Grundstücke Glasower Straße 3-10 (entspricht MU 2) sowie der Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65, 66 (entspricht anteilig MU 3) jeweils ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Aus der neu zulässigen Geschossfläche Wohnen von 11.985 m<sup>2</sup> im Baugebiet MU 2 ergeben sich im Detail rund:

- 120 neue Wohnungen
- 240 neue Einwohner
- 12 neue Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-jährige)
- 13 neue Grundschulkinder im Quartier bei 6 Grundschuljahrgängen

Aus der neu zulässigen Geschossfläche Wohnen von 10.542 m<sup>2</sup> in Teilbereichen des Baugebiets MU 3 (ohne Glasower Straße 67) ergeben sich im Detail rund:

- 125 neue Wohnungen
- 210 neue Einwohner
- 10 neue Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-jährige)
- 11 neue Grundschulkinder im Quartier bei 6 Grundschuljahrgängen

Die Ermittlung der Folgebedarfe basiert auf den Kennwerten, die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Geschosswohnungsbau in Ansatz gebracht werden (nach Modellstatistik rechnerisch ermittelt).

In städtebaulichen Verträgen verpflichten sich die Vorhabenträger zur Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen für den aus ihren Vorhaben mindestens resultierenden Bedarf. Derzeit ist davon auszugehen, dass die aus den beiden Vorhaben zusätzlich erzeugten 22 Kita-Betreuungsplätze durch den Bau von Kindertagesstätten im Plangebiet vollständig abgedeckt werden.

Das Plangebiet liegt in der Grundschulplanungsregion Neuköllner Mitte/Zentrum – 2, in der auf Basis der bestehenden Wohnbaupotentiale von einer ausreichenden Platzversorgung ausgegangen wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand (Stellungnahme vom Fachbereich Schule, Bezirksamt Neukölln von Berlin vom 27.05.2019) reichen die Schulplätze in der Grundschulplanungsregion zur Abdeckung durch den Bebauungsplan 8-86a entstehenden Bedarfe aus, da ein Großteil der Wohnbaupotentiale erst später als die geplante Bebauung im Bebauungsplan umgesetzt werden können. Eine Regelung zur Kostenübernahme für die Schaffung zusätzlicher erforderlicher Grundschulplätze durch das Bebauungsplanverfahren 8-86a könnte nach derzeitigem Stand nicht gerechtfertigt werden. Diese durchgeführte Prüfung stellt die Schulplatzkapazitäten unter Berücksichtigung des aktuellen Realisierungsstandes der derzeit erfassten Wohnbaupotentiale dar (Stand: April 2019). Insofern ist derzeit davon auszugehen, dass die aus den beiden Vorhaben zusätzlich erzeugten 24 Grundschulplätze in der Grundschulplanungsregion im Bestand vollständig abgedeckt werden.

In den Baugebieten MU 1, anteilig MU 3 (Grundstück Glasower Straße 67), MU 4 und MU 5 erfolgt eine weitgehende Bestandssicherung. Aus der neu zulässigen Geschossfläche Wohnen von 2.119 m<sup>2</sup> in diesen übrigen Teilen des Bebauungs-

plangebiets ergeben sich im Detail rund 21 neue Wohnungen und 42 neue Einwohner. Hieraus resultiert ein Bedarf von 2 Kinderbetreuungsplätzen sowie 2 Grundschulplätzen. Die Ermittlung der Folgebedarfe basiert auf den Kennwerten, die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Geschosswohnungsbau in Ansatz gebracht werden (nach Modellstatistik rechnerisch ermittelt).

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zulässige Geschossfläche Wohnen, für die keine vertragliche Vereinbarung getroffen wird, liegt in der Gesamtbetrachtung unterhalb des Schwellenwertes zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, weshalb hier kein Regelungserfordernis besteht. In Bezug auf die einzelnen Grundstücke stellt sich diese Vernachlässigbarkeit noch deutlicher dar, da die neu zulässige Geschossfläche Wohnen (ohne Bestand) bei den betreffenden Grundstücken jeweils unterhalb von 1.000 m<sup>2</sup> liegt.

Der durch den zusätzlichen zulässigen Wohnungsbau in diesen Baugebieten / Baugebietsteilen ausgelöste Bedarf an weiteren Kitaplätzen kann über die geplante Einrichtung von Kindertagesstätten im Plangebiet abgedeckt werden. So ist im Baugebiet MU 2 vom Vorhabenträger die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte mit mehr als von dessen Vorhaben erzeugten Kita-Betreuungsplätzen beabsichtigt.

Zum Bedarf an Grundschulplätzen gelten die vorherigen Ausführungen, dass auf Basis der bestehenden Wohnungsbaupotentiale von einer ausreichenden Platzversorgung in der Grundschulplanungsregion Neuköllner Mitte/Zentrum – 2 ausgegangen wird.

### **Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO**

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet ist aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Dem Bebauungsplan liegt für die Grundstücke 62, 63, 65 und 66 (MU 3) ein städtebauliches Konzept (Büro Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH, Stand Januar 2019) zugrunde, dessen städtebauliche Ziele bauplanungsrechtlich umgesetzt werden sollen. Zur Verminderung des oberirdisch ruhenden Verkehrs soll der planinduzierte ruhende Verkehr gemäß dem städtebaulichen Konzept in einer Tiefgarage untergebracht werden. Für die Ermittlung der Stellplatzanzahl in der Tiefgarage wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,5 bis 0,7 je Wohneinheit zu Grunde gelegt. Um unter Berücksichtigung der Verkehrswege innerhalb der Tiefgarage sowie dessen Ein- und Ausfahrt die erforderliche

Stellplatzzahl zu realisieren, ist eine entsprechende Tiefgaragengröße erforderlich. Die erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt worden.

Nach der gegenwärtigen Grundstückssituation ist die geplante Tiefgarage gemäß des vorliegenden Vermesserplans derzeit grundstücksübergreifend. Vom Eigentümer der Grundstücke 62, 63, 65 und 66 ist daher ein Ankauf einer Teilfläche des Grundstückes 64 beabsichtigt, der für die Realisierung der Tiefgarage beansprucht werden soll. In diesem Zusammenhang ist jedoch zwingend zu vermeiden, dass auf dem Grundstück Glasower Straße 64 beim Vollzug der Grundstücksteilung durch einen Vermesser baurechtswidrige Situationen entstehen. Gemäß Aussage des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht des Bezirksamtes Neukölln von Berlin stellt hierbei die Eintragung gegenseitiger Baulasten keine Lösung dar. Daher wird für den betreffenden Bereich (entspricht geplanten neuen Grundstückszuschnitt der Glasower Straße 64) ein eigenständiges Baugebiet (MU 5) mit einem entsprechend höheren Nutzungsmaß festgesetzt. Die Festsetzung (GRZ = 0,86, GFZ = 4,4, Geschosse = V) sichert die Bestandssituation, zusätzliche Entwicklungsoptionen werden ausgeschlossen.

Der Eigentümer der Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65 und 66 beabsichtigt außerdem die Mitnutzung der grundstückseigenen Grün- und Freiflächen durch den Eigentümer des Grundstückes Glasower Straße 64. Somit wird die Grundstücksgröße im Grundbuch zwar kleiner, tatsächlich verbessert sich jedoch die Freiraumqualität des Grundstückes deutlich. Hierzu werden privatrechtliche Vereinbarungen getroffen.

- Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß tragen den Anforderungen an den zentralen Standort Rechnung, in dem sehr hohe innerstädtische Dichten zugelassen werden sollen. Die Rahmenbedingungen (z. B. Grundstückszuschnitt, Bauungstiefe, Erschließungssituation) stehen einer Überschreitung der errechneten Grund- und Geschossflächenzahl im MU 5 nicht entgegen. Die Bebauungsdichte existiert auf dem Grundstück Glasower Straße 64 bereits im Bestand.
- Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen im Straßenland), wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Zentrums gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Somit ist eine intensive Ausnutzung des städtischen, gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Plangebietes geboten.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann durch Umstände (bereits) ausgeglichen sein oder durch (noch zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist bzw. wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Im vorliegenden Fall werden beide Anforderungen erfüllt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende ausgleichende Umstände bereits vor, durch die eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen wird:

- Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968, vgl. hierzu: Ausführungen in Kapitel II.1.2.7 der Begründung) sind bereits nach bestehendem Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86a entstehen, besteht daher grundsätzlich nicht. Somit lassen die beabsichtigten Festsetzungen zur zulässigen Haupt- und Neben-GRZ eine geringere Versiegelung zu, als im Bestand bisher schon möglich wäre.
- Das Plangebiet verfügt zum einen durch die Anbindung an die Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss der BAB 100 über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung mit dem Kfz. Zum anderen besteht eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die unmittelbare Nähe zum S- und U-Bahnhof Neukölln, zur U-Bahn-Station Grenzallee sowie durch Busanbindungen.

Neben den bereits vorhandenen ausgleichenden Umständen sind darüber hinaus mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgende ausgleichende Maßnahmen verbunden:

- Die beabsichtigten Festsetzungen im MU 5 zum Maß der baulichen Nutzung stellen, trotz Überschreitung der Obergrenzen, planungsrechtlich eine Verbesserung dieser Bodenfunktion dar, da die im Bestand bisher zulässige, vollständige Versiegelung der Grundstücke minimiert wird.
- Eine deutliche Qualitätssteigerung der Blockinnenbereiche und damit der wohnungsnahen Freiräume erfahren die Grundstücke im Plangebiet durch die grünordnerische, textliche Festsetzung TF 7.1. Demnach sind die nicht überbaubaren Flächen (auch oberhalb von Tiefgaragen) gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- Mit der textlichen Festsetzung TF 7.2 wird geregelt, dass mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld aus und trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die textliche Festsetzung TF 7.3 soll sicherstellen, dass eine Befestigung von Wegen und Plätzen im Blockinnenbereich nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Dies verhindert eine zusätzliche Versiegelung und begünstigt die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.
- Der Bebauungsplan trifft über die geplante textliche Festsetzung TF 6.1 Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte

Nutzungsichte im Umfeld sowie im Geltungsbereich zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bei Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet werden.

Die erforderlichen Anforderungen an die Abstandsflächen der zulässigen Baukörper im Baugebiet MU 3 sind bei Neubau im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen und entsprechend einzuhalten. Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt diese Anforderung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (unter Bezugnahme auf die Definition städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 - 4 BauGB). Die Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung werden vor allem durch die Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung. Wie bereits beschrieben, spielt hier insbesondere die Tatsache eine Rolle, dass eine gemeinsame Nutzung der Freiflächen durch die Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65 und 66 vorgesehen ist. Dadurch wird sich die Freiflächenqualität im Bereich der Baugebiete MU 3 und MU 5 künftig deutlich verbessern.

Trotz Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Bebauungsplanentwurf dient der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Er trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da die Inanspruchnahme nicht erschlossener, bisher unbebauter Flächen am Stadtrand vermieden wird. Die dichte Bauweise in Randlage zur Berliner Innenstadt entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Absatz 4 und 5 BauGB und trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Bepflanzung, zur Dachflächenbegrünung sowie zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser soll das Plangebiet hinsichtlich seiner Freiraumqualität aufgewertet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sollen durch die geplante Festsetzung zur Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffen mit geringen Emissionen vermieden werden.

Für eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GFZ Obergrenzen sind alle in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen erfüllt; sie ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der Überschreitung der Nutzungsmaße

gemäß § 17 BauNVO gehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt einher.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### Bauweise

ZF *Im Plangebiet soll in den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 (teilweise), MU 4, MU 5 sowie im Gewerbegebiet GE eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.*

*Im Plangebiet soll im Urbanen Gebiet MU 2 (teilweise) eine offene Bauweise festgesetzt werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)

TF 3.2 Für das Urbane Gebiet MU 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 (teilweise), MU 4, MU 5 sowie im Gewerbegebiet GE erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise, um eine geschlossene Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie einen Anschluss an die Brandwandbebauung der angrenzenden Grundstücke zu erreichen. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die Entstehung von gegenüber den Straßenverkehrsflächen baulich abgeschirmten und dadurch geschützten Wohnbereichen ermöglicht.

Um darüber hinaus die beabsichtigte, gegliederte Bauweise in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von MU 2 und MU 3 gemäß der vorliegenden städtebaulichen Konzepte zu berücksichtigen, wird im MU 2 (teilweise) zeichnerisch eine offene Bauweise („o“) und im gesamten MU 3 durch die textliche Festsetzung TF 3.2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im MU 3 somit ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in diesen beiden Baugebieten zudem durch die Flächen für Tiefgaragen unterbrochen. Dies dient der Klarstellung, dass ein durchgehender Bebauungsriegel hier nicht beabsichtigt ist.

Weiterhin wird im MU 2 durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise auch das im Konzept beabsichtigte Anbauen an die Grundstücksgrenze (die bestehende Brandwand) an der südlichen Grenze des MU 1 planungsrechtlich hinreichend gesichert. Im MU 4 orientiert sich die Festsetzung der geschlossenen Bauweise am Bestand und zielt darauf ab, dass der nunmehr im Bebauungsplanteil 8-86b zu regelnde Geltungsbereich ebenso eine geschlossene Bauweise festsetzt, um in der Juliusstraße langfristig die Ausprägung einer Blockrandstruktur zu erzielen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

ZF *Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gekennzeichnet und durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen in allen Baugebieten definiert.*  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen gekennzeichnet und durch die Festsetzung von Grund- und Geschosshzahlen in allen Baugebieten definiert.

In allen Baugebieten erfolgt eine flächenhafte Ausweisung von Baufenstern. Zum einen wird dadurch für die Baugebiete ohne derzeit konkrete Entwicklungsabsichten bzw. städtebauliche Konzepte (MU 1 und MU 4) die künftige städtebauliche Figur möglichst flexibel interpretiert, zum anderen wird für die Baugebiete mit Entwicklungsüberlegungen (GE) bzw. konkreten städtebaulichen Konzepten (MU 2 und MU 3) noch Spielraum in der konkreten Interpretation und Ausgestaltung der Entwürfe gelassen (z. B. Gestaltung von Erkern, Balkonen und Loggien). Das im Rahmen dieser Baufenster mögliche Höchstmaß an baulicher Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen definiert.

Im Baugebiet MU 5 erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen baukörperbezogen in Anlehnung an die Bestandssituation. Hier werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Entwicklungsoptionen ermöglicht, da es schon im Bestand zur Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung kommt.

### Überschreitung der Baugrenzen

**TF 3.1 Für die der Glasower Straße zugewandten baulichen Anlagen kann zwischen den Punkten L<sub>3</sub> und L<sub>4</sub> sowie L<sub>5</sub> und L<sub>6</sub> ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,50 m vor die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mehr als 60 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzungen zum Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeteile sind dann erforderlich, wenn weitere Ausnahmen als nach § 6 Abs. 6 BauO Bln bereits zulässige Vorbauten (Bagatellklausel) zugelassen werden sollen. Dies ist im diesem Verfahren bezogen auf die Baugebiete MU 2 und MU 3 / MU 5 der Fall. Die erweiterte Ausnahme nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln soll jedoch nicht zum Tragen kommen.

Straßenabgewandt sind hierzu in den Baugebieten MU 2 und MU 3 jedoch keine konkreten Festsetzungen zu formulieren. Die Baufenster sind entsprechend so bemessen, dass Vorbauten (wie Loggien, Erker, Balkone) sich innerhalb der Baufenster bewegen, solange das Abstandsflächenrecht und das Höchstmaß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Im MU 5 erfolgt eine Bestandssicherung.

Auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Entwürfe wird in den Baugebieten MU 2 und MU 3/MU 5 jedoch für die der Glasower Straße zugewandten baulichen Anlagen ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,50 m vor die Baugrenze ausnahmsweise zugelassen. Zusätzlich wird definiert, welchen Anteil die baulichen Anlagen an der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen dürfen. Die Ermittlung des Anteils erfolgte auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Konzepte. Zur architektonischen Planung der Lage der Balkone erfolgten konkrete Abstimmungen mit dem Straßen- und Grünflächenamt.

Weiterhin hat das Straßen- und Grünflächenamt Neukölln mit Schreiben vom 29.01.2019 den Bauherren der Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65, 66 die Genehmigung der Fällung der Straßenbäume Nr. 33 und Nr. 37 in der Glasower Straße ab Oktober 2019 in Aussicht gestellt. Aufgrund der vielen Einzelfaktoren (Wurzelsituation, derzeitiger Vitalitätszustand und Habitus, baubedingte Verluste Wurzel- und Astwerk) ist davon auszugehen, dass die Bäume nicht oder nur mit einem sehr hohen Pflegeaufwand zu halten sind. Daher wurde der Fällung der beiden Bäume zugestimmt. Hier erfolgt durch die Auskragung von baulichen Anlagen keine Beeinträchtigung, die nicht ohnehin schon durch das Baugeschehen selbst verursacht werden würde.

Mit Schreiben vom 18.02.2020 hat das Straßen- und Grünflächenamt Neukölln den Bauherren des Grundstückes Glasower Straße 3-10 die Fällgenehmigung für die Straßenbäume mit den Nr. 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 und 51 erteilt. Die Genehmigung der Fällung ist mit einer monetären Ausgleichszahlung verbunden. Alle 8 Bäume wurden Ende Februar 2020 gefällt. Entsprechende Neupflanzungen wurden zusammen mit dem Straßen- und Grünflächenamt in der zukünftigen Straßenraumplanung (siehe Kapitel III.3.5 der Begründung) berücksichtigt.

### Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben zudem vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile, wie z. B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind (höchstens 1,5 m tief und nicht länger als ein Drittel der Fassadenlänge), außer Betracht.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte

(§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Diese Vorschrift geht ursprünglich auf die Sicherung des Brandschutzes zurück. Zudem müssen die Anforderungen der Notfallrettung erfüllt werden. Diese Aspekte können heute i. d. R. auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Das Abstandsflächenrecht dient jedoch auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, d. h. ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe, anzusetzen.

Die erforderlichen Anforderungen an die Abstandsflächen der zulässigen Baukörper in den Baugebieten sind im Zuge der Baugenehmigung auf Grundlage des Abstandsflächenrechts der BauOBln nachzuweisen und entsprechend einzuhalten. Im MU 2 und MU 3 zeigen die vorliegenden städtebaulichen Konzepte, dass eine Bebauung unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen realisierbar ist. Im MU 1 und MU 4 sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit ausreichendem Abstand zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen festgesetzt worden. Im MU 5 erfolgt im Rahmen der Baukörperfestsetzung lediglich eine Bestandssicherung.

Das Einhalten der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und der Abstandsfläche von 0,4 H impliziert, dass die Anforderungen der Wohnungen an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse eingehalten werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.

### 3.4 Weitere Arten der Nutzung

#### Soziale Wohnraumförderung

**TF 4.1 In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Ziel der textlichen Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebiets in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 ein Minimum von 30 Prozent sozial geförderten Wohnungsbau (bezogen auf die in den textlichen Festsetzungen TF 1.6 und 1.7 festgesetzte zulässige Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist) zu sichern und damit bezahlbaren Wohnraum realisierbar zu machen. Zur Förderung des Wohnungsbaus (siehe Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - Amtsblatt für Berlin Nr. 36 vom 30. August 2019) und zur Umsetzung des Berliner Mo-

dells der kooperativen Baulandentwicklung kann diese Festsetzung auch dann getroffen werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag entsprechende Verpflichtungen bereits enthält. Seit Einführung des Berliner Modells im August 2014 sollen Träger von Wohnungsbauvorhaben stärker in die soziale Verantwortung genommen werden (vgl. auch Kapitel IV.3.2). Zum 1. Februar 2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert. Seitdem gilt eine erhöhte Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der Geschossflächen für Wohnnutzung.

Aus der in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 (ohne Grundstück Glasower Straße 67) festgesetzten und in den städtebaulichen Verträgen verbindlich geregelten Geschossfläche Wohnen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans neu zulässig wird (11.985,3 m<sup>2</sup> in MU 2 und 10.542,1 m<sup>2</sup> in MU 3 ohne Grundstück Glasower Straße 67), ergibt sich somit ein rechnerischer Wert von gerundet 22.528 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen und somit ein Anteil von rund 6.759 m<sup>2</sup> mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

In den Baugebieten MU 1, anteilig MU 3 (Grundstück Glasower Straße 67), MU 4 und MU 5 erfolgt hingegen eine weitgehende Bestandssicherung. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zulässige Geschossfläche Wohnen von 2.119 m<sup>2</sup> liegt unterhalb des Schwellenwertes zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, weshalb hier kein Regelungserfordernis besteht. Die Geschossfläche Wohnen, die im Bestand bereits existiert und bereits zulässig ist, wurde daher bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel III.3.2).

Für die Anwendung der Festsetzung spricht insbesondere, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Bebauungspläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Weiterhin wird innerhalb der wachsenden Stadt Berlin das Ziel einer (besseren) sozialen Durchmischung der Bevölkerung erreicht. Die politischen Forderungen sprechen für eine Vergrößerung des Wohnraumangebots bei gleichzeitiger Senkung der durchschnittlichen Mietpreise. Diesem Ziel wird mit dem Bebauungsplan Folge geleistet.

Die textliche Festsetzung wird durch die Ausnahmeregelung ergänzt, die neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen eine flexible Handhabung durch den beziehungsweise die Projektträger im Vollzug eröffnet.

### **3.5 Verkehrsflächen**

#### Bewertung Verkehr

Im Rahmen der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten sind Aussagen zur Erschließung des Plangebiets zu treffen, die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz abzuschätzen sowie zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden kann.

Das Verkehrsgutachten der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 07.06.2019) ergibt in Hinblick auf die Leistungsfähigkeit, „dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer ungünstigen Verkehrssituation wird der Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr, den das Bauvorhaben erzeugt, nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist vergleichsweise gering.“ Damit ergibt sich durch die Umsetzung der Planung kein erheblicher Anstieg des Verkehrs. Folglich wird keine erhebliche Verstärkung des Verkehrslärms oder der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Luft erwartet. Bezüglich der Belange des Verkehrs ergibt sich daher kein spezifisches Festsetzungserfordernis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchung der verkehrlichen Belange im Gutachten von HOFFMANN-LEICHTER vor Teilung des Bebauungsplans 8-86 erfolgt ist. Es wurde also auch der nunmehr eigenständige Planteil 8-86b mit in die Untersuchung einbezogen. Der Plangeber hält eine erneute Anpassung des Gutachtens jedoch nicht für erforderlich, nach Teilung haben sich an allen beabsichtigten Festsetzungen keine Änderungen mehr ergeben. Es wird festgestellt, dass sich der verringerte Geltungsbereich und damit die vorerst nicht möglichen Entwicklungsoptionen in diesem Bereich tendenziell begünstigend auf die künftige Verkehrssituation auswirken. Das Ergebnis des bestehenden Verkehrsgutachtens, dass sich durch die Umsetzung der Planung kein erheblicher Anstieg des Verkehrs ergibt, bleibt daher gleich.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

ZF *Die vorhandenen öffentlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB)

#### **TF 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 5.1). Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien. Dabei werden die förmlich festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien in der Delbrückstraße, Glasower Straße und in der Juliusstraße als Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

#### Verkehrsberuhigung der Glasower Straße

Zur Verkehrsberuhigung der Glasower Straße im Bereich des Plangebietes wurde vom Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt Neukölln ein Straßenraumkonzept erstellt

(Stand: Mai 2019). Die Vorzugsvariante sieht eine beidseitige Gehwegvorstreckung im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (MU 2) vor. Es werden Längsparker entlang des Untersuchungsbereiches geplant. Eine Aufpflasterung im verengten Bereich ist angedacht. Insgesamt werden 33 Stellplätze im Straßenbereich vorgesehen (Bestand: 39). Die Umsetzung von Kurzparkmöglichkeiten im Bereich der Kita im MU 2 (ggf. Kiss-and-Ride-Stellplätze) soll im Verlauf der weiteren Planung erörtert werden.

Ziel des Straßenraumkonzepts ist die Sicherheit und Verbesserung der Straßensituation in der Glasower Straße im Bereich des Bebauungsplans 8-86a. Die Umsetzung dient hauptsächlich der Entwicklung der Kindertagesstätte im MU 2 und der Sicherheit der Kinder und neuen Bewohner/-innen.

Das Straßen- und Grünflächenamt begrüßt das Konzept und beabsichtigt dessen Vorstellung im Ausschuss.

#### Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

**TF 5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

ZF *In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 sowie im Gewerbegebiet GE wird jeweils eine eingeschossige Tiefgarage TGa 1, die über die Kontur der Baukörper hinausgeht, zeichnerisch festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Dadurch wird ihre Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen (MU 2, MU 3, MU 4, MU 5) bzw. auf die Flächen für Tiefgaragen (MU 2, MU 3) beschränkt. Die textliche Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um in den Blockinnerbereichen wirksame Grundstücksfreiflächen als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche sowie deren hochwertige, vorrangig grünteprägtete Gestaltung zu sichern. Ziel ist es, diese Bereiche als zusammenhängende Grünbereiche zu entwickeln, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld auswirken. Darüber hinaus soll die nötige Wohnruhe gewährleistet werden. Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet soll die Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel, unter Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gefördert werden. Zu diesem Planungsprinzip der Verkehrsverringerung von Kfz gehört auch die Förderung des Fahrradverkehrs. Die Freiflächenplanung soll daher eine ausreichende Zahl an oberirdischen Fahrradstellplätzen im Plangebiet berücksichtigen. Darüber hinaus sollen Fahrradstellplätze teilweise in Kellerräumen untergebracht werden.

Der Nachweis von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen / -nutzer wird dadurch nicht beeinträchtigt. In MU 2 und MU 3 können diese Stellplätze ohne weiteres in den Flächen für Tiefgaragen nachgewiesen werden, ohne dass sich die Geschossfläche für alle anderen Nutzungen verkleinert. Im MU 4 und MU 5 sind diese Stellplätze entsprechend von der Gesamtgeschossfläche in Abzug zu bringen.

Unter Berücksichtigung fehlender Stellplatzreserven im Umfeld des Plangebiets und im Sinne einer Verminderung des oberirdischen ruhenden Verkehrs soll der planinduzierte ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Dazu werden in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 sowie im Gewerbegebiet GE jeweils Flächen für die Unterbauung durch eine jeweils eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt, die über die Kontur der festgesetzten Baukörper hinausgeht. Die Festsetzung erfolgt nach Maßgabe der beabsichtigten städtebaulichen Konzepte. Für die Ermittlung der Stellplatzanzahl in den Tiefgaragen soll ein Stellplatzschlüssel von 0,5 bis 0,7 je Wohneinheit zu Grunde gelegt werden. Durch die Festsetzung von Tiefgaragen ist der mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze verbundene Eingriff in die private Baufreiheit gerechtfertigt. Da sich in den Baugebieten MU 4 und MU 5 die Zulässigkeit von Stellplätzen ohnehin nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken soll, erfolgt hier keine Festsetzung von Tiefgaragen im Bebauungsplan. Auch im MU 1 ergibt sich kein solcher Festsetzungsbedarf, zum einen aufgrund eines fehlenden Vorhabenbezugs, zum anderen aufgrund der sehr kleinteiligen Eigentümerstruktur in diesem Baugebiet.

### 3.6 Immissionsschutz / Klimaschutz

#### Schutz vor Luftschadstoffen

##### Lufthygiene – Beschränkung der Brennstoffe

**TF 6.1 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 sind.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Daher soll durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geregelt werden, dass allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen ist. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, höchstens denen von Heizöl EL entsprechen. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach

dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan-Entwurf unberührt.

Da bei der Luftbelastung der größte Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund hat, lassen sich effektive Minderungsmaßnahmen nur stadt- (landesweit) regeln. Eine Reduzierung der bestehenden Belastung, die hier vor allem aus der verkehrlichen Situation resultiert, ist damit vorrangig eine Aufgabe des Landes Berlin und kann nicht durch den Bezirk erfolgen. Vom Bezirk können lediglich, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 vorgesehen, weiteren Luftbelastungen durch die Beschränkung der Brennstoffe vorgebeugt werden. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-86 wurde durch das IBP-Ingenieurbüro Passow eine gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes durchgeführt (Stand: 15. Februar 2019). Im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung wurde geprüft, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der hierin planungsrechtlich ausgewiesenen zukünftigen Nutzungen potentielle immissionschutzrechtliche Konflikte insbesondere mit umliegenden vorhandenen Nutzungen durch Geruchs- und/oder Luftschadstoffimmissionen ergeben können.

Die Ergebnisse der Betrachtung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Es erfolgte eine Bestandsaufnahme und Dokumentation der lufthygienisch potentiell relevanten Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplans durch Begehung, Auswertung von allgemein zugänglichen Daten zu den Nutzungen und Verifizierung von Angaben zu diesen Anlagen durch einen Abgleich mit Datensätze der Verwaltungsbehörden.
2. Für lufthygienisch relevante Nutzungen erfolgte auf Basis der Bestandsaufnahme eine zunächst qualitative Beurteilung im Hinblick auf potentielle Einflüsse durch Luftschadstoff- und/oder Geruchsmissionen im Bereich des Bebauungsplans 8-86.
3. Im Ergebnis der qualitativen Beurteilung konnte festgestellt werden, dass sich offensichtlich keine relevanten Immissionen durch Luftschadstoffe und/oder Gerüche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-86 ergeben. Eine vertiefende Prüfung der Immissionen durch Luftschadstoffe und/oder Gerüche z. B. auf Basis einer Ausbreitungsrechnung wurde daher aus fachlicher Sicht als nicht erforderlich erachtet.
4. Für den Standort wurde auf Grundlage einer repräsentativen Messstation des Berliner Luftgütemessnetzes die ubiquitäre Hintergrundbelastung für relevante Luftschadstoffparameter ermittelt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die jeweiligen Immissionswerte sicher eingehalten werden.

Mithin kann abschließend und auf Basis des in der gutachterlichen Beurteilung dargestellten Untersuchungsumfanges festgestellt werden, dass sich in Bezug auf die gemäß Bebauungsplan 8-86 ausgewiesenen Nutzungen, keine Anhaltspunkte

für schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Immissionen von Luftschadstoffen und/oder Gerüchen ergeben.

Dieses Ergebnis hat auch nach Teilung des Bebauungsplans 8-86 für den Planteil 8-86a weiterhin Bestand. Nach Teilung des Bebauungsplans haben sich an allen beabsichtigten Festsetzungen keine Änderungen mehr ergeben. Der Plangeber hält eine erneute Anpassung des Gutachtens daher nicht für geboten.

### **Schallschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Büro ALB Akustiklabor Berlin eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand: Version 2 vom 27.06.2019, ersetzt Bericht vom 13. März 2019). Die Untersuchung dient dazu die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung zu klären und erforderliche Festsetzungen zu treffen. Dazu gehören:

- Untersuchung und Beurteilung vorhandener Betriebe und Anlagen, die in den Geltungsbereich der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) fallen,
- Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen der planungsrechtlich möglichen Tiefgaragenportale gemäß TA Lärm,
- Berechnung der Verkehrsgeräuschemissionen und –immissionen öffentlicher Straßen gemäß RLS-90 und Bewertung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1,
- Aussagen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen auf der Grundlage der zu berechnenden Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der relevanten Verkehrsgeräuschquellen für gemäß DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftige und innerhalb des Plangebiets vorhandene und planungsrechtlich mögliche Raumarten.<sup>27</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchung der schalltechnischen Belange im Gutachten von ALB Akustiklabor Berlin vor Teilung des Bebauungsplanes 8-86 erfolgt ist. Es wurde also auch der nunmehr eigenständige Planteil 8-86b mit in die Untersuchung einbezogen. Der Plangeber hält eine erneute Anpassung des Gutachtens jedoch nicht für geboten. Zum einen wurden mit der Teilung des Bebauungsplans keine Änderungen an den beabsichtigten Festsetzungen mehr vorgenommen, zum anderen erfolgte eine detaillierte Untersuchung des Planbereichs 8-86b der nunmehr unmittelbar an den Bebauungsplan 8-86a angrenzt.

### Lärmvorbelastung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Kfz- und Schienenverkehrsgeräusche der

- östlich des Plangebiets verlaufenden Karl-Marx-Straße,
- südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn BAB A 100,

---

<sup>27</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.13.

- Delbrückstraße, Glasower Straße und Juliusstraße.

Eine Gewerbelärmvorbelastung besteht für das Plangebiet durch die angrenzenden südlichen Gewerbeflächen und durch im Plangebiet selbst vorhandene Betriebe und Anlagen (GSG-Hof Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10).<sup>28</sup>

#### Gewerbelärm<sup>29</sup>

Für die vorhandenen Betriebe und Anlagen wurden in der schalltechnischen Untersuchung Berechnungen für die bestehende und für die geplante Bebauung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen der planungsrechtlich möglichen Tiefgaragenportale einschließlich Zufahrten berücksichtigt. Diese wurden wie Gewerbelärm eingestuft. Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für den

- Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), 63/45 dB(A) für urbane Gebiete (MU) und 65/50 dB(A) für Gewerbegebiete (GE)
- Maximalpegel von 90/65 dB(A) für MI, 93/65 dB(A) für MU und 95/70 dB(A) für GE

zu erwarten sind. Die westlich des Plangebiets vorhandenen Wohngebäude wurden dabei wie Mischgebiet eingestuft.

#### *Betriebe und Anlagen*

Vor den vorhandenen Gebäuden der Tischlerei auf dem GSG-Hof und des Getränkehandels auf dem Grundstück Juliusstraße 9 kommt es jeweils durch betriebseigene Geräuschquellen zu Überschreitungen der IRW tags für Beurteilungs- und Maximalpegel. Sollten sich Aufenthaltsräume (z. B. Büros) in den o. g. Gebäuden befinden, hätten diese gegenüber den betriebseigenen Schallquellen keinen Schutzanspruch. Die rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind daher planungs- und immissionsschutzrechtlich unbedenklich.

Durch die Verladevorgänge mittels Gabelstapler der Tischlerei auf dem Grundstück Glasower Straße 60/Juliusstraße 10 kommt es rechnerisch vor den Westfassaden der im Baugebiet MU 3 planungsrechtlich möglichen Gebäude zu Überschreitungen des IRW tags für den Beurteilungspegel.

Jedoch ist durch den Entwurf des Bebauungsplans nur eine geschlossene Bauweise vorgesehen und möglich, was zur Folge hat, dass die dem Gewerbegebiet zugewandten Westfassaden der planungsrechtlich möglichen Gebäude im MU 3 nur als Brandwände ausgeführt werden können. Damit sind dort keine Fenster von Aufenthaltsräumen möglich.

---

<sup>28</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.12.

<sup>29</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.73ff.

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich außerhalb des Plangebiets Wohnnutzungen befinden (dem o.g. Gewerbegebiet nächst gelegen: Juliusstraße 59 und 63), die südlich der Juliusstraße mit dem Bebauungsplan XIV-185da (bzw. XIV-185da-1) als Mischgebiet überplant wurden. Auf diese Wohngebäude wirken zudem noch die Geräuschimmissionen der vor allem im Gewerbegebiet GE1 des Bebauungsplans 8-86a möglichen Betriebe und Anlagen ein.

Westlich des Plangebiets befinden sich weitere Wohnhäuser (dem im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebiet nächst gelegen: Glasower Straße 58/59), für die der Baunutzungsplan Berlin beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt hat. Aus Lärmschutzsicht ist in diesem Bereich wegen der überwiegenden Wohnnutzung eher die Einstufung wie Mischgebiet zu beachten.

Wie von den Vorhabenträgern mitgeteilt und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-86a vorgesehen, wird beabsichtigt das Grundstück des GSG-Hofes umzugestalten, um evtl. Entwicklungsabsichten realisieren zu können. Für eine Neuordnung des Gewerbegebiets ist beachten, dass innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete und außerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten sind. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird in ein nachgeordnetes Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) verlagert, da zur Erstellung der schalltechnischen Untersuchung keine konkreten Planungen bekannt sind. Ein möglicher Zielkonflikt ist dort lösbar.

### *Tiefgaragen*

Vor den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen der Glasower Straße 11 (westliche Grenze des Plangebiets) und der Glasower Straße 67 (östliche Grenze des Plangebiets; innerhalb des Plangebiets) wurden Überschreitungen der IRW nachts für den Maximalpegel um bis zu 3 dB(A) ermittelt. Vor Aufenthaltsräumen planungsrechtlich möglicher Gebäude, die sich in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragen-Zufahrten befinden, kommt es zu Überschreitungen des IRW nachts für den Maximalpegel um bis zu 7 dB(A). Ursache der rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind die Fahrwege der Kfz außerhalb der Tiefgaragen. Daher würde eine Anwendungsmöglichkeit zur Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgaragenzufahrten keine wesentliche Schallminderung bringen, da die Schallabstrahlung hauptsächlich bei der Überfahrt der Einfahrt und des Bordsteins erfolgt. Lärminderungsmaßnahmen an diesen Schallquellen sind nicht möglich. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen kann daher verzichtet werden.

### Kfz- und Schienenverkehrslärm<sup>30</sup>

#### *Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets*

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Für alle Immissionsorte (IO) liegen die für den Planfall ermittelten Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel im Nullfall in einem der Abwägung zugänglichen Bereich.
- Vor einigen Fassaden vorhandener Gebäude (insbesondere vor den Innenhoffassaden) verringern sich die Pegel im Planfall tags und nachts infolge der zusätzlichen Abschirmung durch die planungsrechtlich mögliche Bebauung.

#### *Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets*

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden über allen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.
- Vor den in den urbanen Gebieten bestehenden Gebäuden wird der schalltechnische Orientierungswert (SOW) von 63 dB(A) tags eingehalten.
- Der SOW nachts von 50 dB(A) in urbanen Gebieten wird vor allem vor den straßenzugewandten Fassaden überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 7 dB(A). Da bisher keine aktualisierte DIN 18005 vorliegt, wird derzeit bezogen auf den Verkehrslärm von den Werten eines Mischgebietes ausgegangen und diese wurden vom Schallgutachter bei der Beurteilung angesetzt.
- Für alle Immissionsorte (IO) liegen die für den Planfall ermittelten Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel im Nullfall in einer abwägungszugänglichen Größenordnung.

#### *Ergebnisse für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets*

Folgende Schlussfolgerungen ergeben sich aus den Berechnungsergebnissen der schalltechnischen Untersuchung:

- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden über allen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets eingehalten.

---

<sup>30</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.76ff.

- Vor den in den urbanen Gebieten vorhandenen und möglichen Wohngebäuden wird der schalltechnische Orientierungswert (SOW) von 63 dB(A) tags größtenteils eingehalten. Ausnahmen bilden die obersten Geschosse von direkt an die südliche Baugrenze der Grundstücke an der Juliusstraße heranrückenden Wohngebäuden, vor deren Südfassaden in den obersten Geschossen z. T. ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) ermittelt wurde.
- Der SOW nachts von 50 dB(A) in urbanen Gebieten wird in den Baugebieten MU 1 bis MU 3 und MU 5 zumindest straßenseitig vor allen zukünftig planungsrechtlich möglichen Gebäuden überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 6 dB(A). Über der südlichen Baugrenze im Baugebiet MU 4 ergibt sich für einen IO im obersten Geschoss ein Pegel von 60 dB(A) nachts und damit eine Überschreitung des SOW um 10 dB(A).

*Ergebnisse für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche und für Freiflächen der vorgesehenen Kindertagesstätte im MU 2*

- Unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudereflexion an der jeweiligen Fassade (berechneter Beurteilungspegel + 2 dB(A), s. Kapitel IX.2.1 im Berliner Lärmlaufplan) ergeben sich innerhalb des Plangebiets im Planfall für Immissionsorte über Außenwohnbereichen (AWB), die dem Wohnen zugeordnet sind, tagsüber nur für IO über der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugebiets MU 4 in den beiden obersten möglichen Geschossen Beurteilungspegel > 65 dB(A) ( $65 \text{ dB(A)} + 2 \text{ dB(A)} = 67 \text{ dB(A)}$ ). Hieraus empfiehlt die schalltechnische Untersuchung eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen zumindest für (planungsrechtlich mögliche) Geschosse oberhalb des 5. Vollgeschosses.
- Über der Freifläche der im Baugebiet MU 2 vorgesehenen Kindertagesstätte wird der Schwellenwert von 55 dB(A) tags eingehalten.
- Die Lage der vorgesehenen Kindertagesstätte im MU 3/MU 5 ist bisher nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, ob sich daran eine Freifläche anschließt. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass im möglichen Außenbereich der Kindertagesstätte der Schwellenwert von 55 dB(A) eingehalten wird.

*Fazit Verkehrslärm*

Gesunde Wohnverhältnisse sind nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen der urbanen Gebiete ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Dies trifft vor allem auf diejenigen Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnnutzungen zu, für die nachts großflächig ein Beurteilungspegel von deutlich über 50 dB(A) überschritten wird.

Da vom Gutachter die nunmehr im Bebauungsplanteil 8-86b festgesetzten Nutzungsabsichten in der Untersuchung nicht als bedingt, für die Realisierung der Bebauung in MU 2 und MU 3 / MU 5 angenommen wurde, ergibt sich für diese Bereiche auch bei kleinerem Geltungsbereich daher kein geänderter Festsetzungsbedarf.

### Trennungsgrundsatz<sup>31</sup>

Das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das Abrücken der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von den Verkehrsstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosefall verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich, da der als Maßstab dienende schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 50 dB(A) grundsätzlich über den straßenzugewandten Baugrenzen nicht eingehalten werden kann. Zudem ist ein Abrücken aus Platzgründen gar nicht möglich.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- Gebot kostensparenden Bauens,
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen.

Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor der Mehrzahl der Fassaden tagsüber größtenteils ausreichend ruhige Bereiche von  $\leq 63$  dB(A). Im Plangebiet selbst sind tagsüber zudem großflächigere ebenerdige Freibereiche vorhanden, über denen ein Beurteilungspegel tags von 60 dB(A) eingehalten wird.

### Aktive Lärmschutzmaßnahmen<sup>32</sup>

#### *Lärmschutzwände an Straßen und/oder Schienenwegen*

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg – wie z. B. Lärmschutzwände entlang vorhandener Straßen – kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für vorhandene Straßen.

Zudem würden sich mögliche Standorte von Lärmschutzwänden entlang der relevanten Verkehrslärmquellen Karl-Marx-Straße und BAB A 100 außerhalb des Plangebietes befinden, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen kann.

#### *Lärmindernde Fahrbahnoberfläche und zulässige Höchstgeschwindigkeit für Straßen*

Grundsätzlich ist es möglich, für Straßen, für die dies noch nicht angeordnet wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren (z. B. Karl-Marx-Straße). Die untergeordneten Straßen im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits in einer Tempo 30-Zone. Für die Bundesautobahn BAB A 100 scheidet die

---

<sup>31</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.78f.

<sup>32</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.77f.

Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ohnehin aufgrund der Mindestgeschwindigkeit von 80 km/h auf Autobahnen aus. Die Karl-Marx- Straße trägt zur Gesamtverkehrslärmbelastung im Plangebiet allenfalls im östlichen Randbereich relevant bei. Das Minderungspotenzial hinsichtlich des Gesamtverkehrslärms ist bezogen auf das gesamte Plangebiet nahezu vernachlässigbar.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung kann nur die zuständige Verkehrsbehörde (Verkehrslenkung Berlin VLB oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen. In den Berechnungen ist eine Reduzierung außerdem nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird (s. auch Kapitel V.3.3 im Berliner Lärmleitfaden).

Weiterhin käme der Einbau einer sog. lärmgeminderten Fahrbahnoberfläche in Betracht. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche DStrO gemäß RLS-90 ist beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von  $v_{zul} > 60$  km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlt zudem ebenfalls die Rechtsgrundlage.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Da der Trennungsgrundsatz und aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Anwendung nicht zielführend sind, werden aus gutachterlicher Sicht drei Festsetzungen zum passiven Lärmschutz empfohlen. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen wird im Bebauungsplan den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

*Grundrissausrichtung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung*

**TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Baugebieten jeweils entlang der genannten Linien und in den aufgeführten Geschossen**

Baugebiet	Linie	Betroffene Geschosse
MU 1	L <sub>1</sub> – L <sub>2</sub>	I bis V und D
MU 2	L <sub>3</sub> – L <sub>4</sub>	I bis VI
MU 3	L <sub>8</sub> – L <sub>9</sub> – L <sub>10</sub> – L <sub>11</sub> – L <sub>12</sub>	III bis VI
	L <sub>13</sub> – L <sub>14</sub> und L <sub>16</sub> – L <sub>13</sub>	D
	L <sub>14</sub> – L <sub>15</sub>	IV und D
	L <sub>15</sub> – L <sub>16</sub>	III bis IV und D
	L <sub>17</sub> – L <sub>18</sub> – L <sub>19</sub>	D

	L <sub>20</sub> – L <sub>21</sub> – L <sub>17</sub>	IV und D
MU 4	L <sub>22</sub> – L <sub>23</sub>	I bis V und D
Die Lage der Vollgeschosse ist mit I bis VI bezeichnet. D steht als Abkürzung für ein Geschoss oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (z. B. Dach- oder Staffelgeschoss).		

**bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o.g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.**

**Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o.g. Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen und in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen 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.**

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Baugebieten MU 3 und MU 5 auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Wohnungen entlang der Linien L<sub>5</sub> - L<sub>6</sub> und L<sub>7</sub> – L<sub>24</sub> – L<sub>25</sub> – L<sub>26</sub> – L<sub>27</sub> - L<sub>8</sub> in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei 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.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung zur Grundrissausrichtung kommt dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist. Dies ist der Fall, wenn Beurteilungspegel innen zu erwarten sind, die den empfohlenen Zielwert von 30 dB(A) erheblich übersteigen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind dann nicht erfüllt. Dies trifft vor allem auf diejenigen Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnnutzungen zu, für die nachts großflächig ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird.

Grundsätzlich sollte der Festsetzung zur Grundrissausrichtung der Vorzug vor der Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung gegeben werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich für die im Baugebiet MU 3 / MU 5 entlang der Glasower Straße möglichen Gebäude selbst bei vollständig geschlossener Bebauung keine "echte" lärmabgewandte Seite ergibt. Hier wurden straßenabgewandt nachts nur in den unteren Geschossen geringere Pegel als vor den der Glasower Straße zugewandten Fassaden berechnet. Gemäß Berliner Lärmleitfaden soll die Festsetzung zur Grundrissgestaltung zurückhaltend angewendet werden, wenn die Unterschiede zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite zu klein werden (z. B.  $\leq 5$  dB(A)). Sie kann zwar dann zur Anwendung kommen, wenn auf der „leiseren Seite“ zumindest die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) für  $L_{DEN}$  und von 55 dB(A) für  $L_{Night}$  eingehalten werden. Mit Verweis auf die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden die vorgenannten Schwellenwerte jedoch sowohl vor den der Glasower Straße zugewandten als auch vor den der Glasower Straße abgewandten Fassaden eingehalten. Für eine Grundrissfestsetzung fehlte damit eine ausreichende Begründung. Sie wäre nur dann gegeben, wenn die im Bebauungsplanteil 8-86b geregelte, mögliche Bebauung vollständig errichtet wäre und eine ausreichende Abschirmung vor den Geräuschen der BAB A 100 gegeben wäre. Derzeit wird der Bebauungsplanteil 8-86b jedoch in der Bearbeitung zurückgestellt, da für diesen Bereich gegenwärtig keine konkreten Vorhabenplanungen bestehen und somit keine Partner für den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Verfügung stehen. Somit kann die Errichtung von schallabschirmenden Gebäuden im Bereich Juliusstraße 5-9 nicht vorausgesetzt werden (worst-case-Betrachtung) und es ergibt sich für den Planbereich MU 3 / MU 5 keine begünstigende Situation. Im Baugebiet MU 3 / MU 5 ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Wohnungen entlang der Linien  $L_5 - L_6$  und  $L_7 - L_{24} - L_{25} - L_{26} - L_{27} - L_8$  daher eine textliche Festsetzung zu treffen, die durch "besondere Fensterkonstruktionen" oder "bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung" gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ab wann ein Geschoss als betroffen gilt, ergibt sich aus der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht GLA 18.160.01 P Version 2 vom 27.06.2019, ALB Akustiklabor Berlin), welcher Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

Somit erfolgt die Festsetzung einer Grundrissausrichtung für Wohngebäude

- im urbanen Gebiet MU 1 entlang der Delbrückstraße (nach Süden hin besteht hier eine „echte“ lärmabgewandte Seite),
- im urbanen Gebiet MU 2 entlang der Glasower Straße (nach Norden hin besteht hier eine „echte“ lärmabgewandte Seite),
- im urbanen Gebiet MU 3 / MU 5 für die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß von IV (zumindest für größere Bereiche der zu unterschiedlichen Himmelsrichtungen ausgerichteten Fassaden wird nachts ein Pegel von 50 dB(A) eingehalten) und
- im urbanen Gebiet MU 4 entlang der Juliusstraße (bei Realisierung der planungsrechtlich möglichen Bebauung im Bebauungsplanteil 8-86b wäre vor den Nordfassaden eine ausreichende Eigenabschirmung gegeben, so dass dort „echte“ lärmabgewandte Seiten vorliegen würden).

Für diejenigen Wohnungen, bei denen hiernach nicht genügend Aufenthaltsräume zu einer ruhigen Seite orientiert sind, sind im Bebauungsplan andere Maßnahmen vorzusehen, damit ein ausreichend niedriger Beurteilungspegel im Inneren der betroffenen Aufenthaltsräume bei gleichzeitiger Gewährleistung der Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffneten Elementen in der äußeren baulichen Hülle eingehalten wird. Daher erfolgt für diese Fälle die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung. Dadurch können planungsrechtlich auch (kleinere) Wohnungen ermöglicht werden, die nur straßenzugewandte Fenster haben.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden hier alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster an sich betreffen. Dazu zählen das sog. HafenCity-Fenster und baulich vergleichbare Konstruktionen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definiertes / begrenztes Ankippen) des Elementes bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Zielwertes eines Beurteilungspegels innen nachts von 30 dB(A) zu ermöglichen.

Mit der Formulierung "bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung" sind solche Maßnahmen gemeint, die von "normalen" kippbaren Fenstern im Außenbauteil des Aufenthaltsraums ausgehen und zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils mit dem gekippten Fenster zusätzliche (gekoppelte) baulich-technische Lösungen vorsehen. Diese Lösungen sind z. B.

- vorgelagerte baulich geschlossene bebaute Außenwohnbereiche (in der Art eines Wintergartens), in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente befinden oder
- sog. Prallscheiben oder
- vorgesetzte Läden oder
- baulich geschlossene Laubengänge oder
- Vorhangfassade.

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem "Lärmschutzkäfig" zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

*Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche*

**TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 5. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich von der Juliusstraße abgewandt ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten zulässig.**

**Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Juliusstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau zu errichten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus gutachterlicher Sicht sind im vorliegenden Fall entlang der Juliusstraße auch Festsetzungen zum Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) notwendig. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen werden ab einem Beurteilungspegel > 65 dB(A) über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs erforderlich.

Zu Art und Umfang möglicher Lärmschutzmaßnahmen gibt es keine Vorgaben. Um den Schwellenwert von 65 dB(A) einzuhalten, sind verschiedene Maßnahmen möglich. Hierzu gehört zum Beispiel eine einfache Verglasung, bei Außenwohnbereichen in höher gelegenen Geschossen ggf. auch eine akustisch dicht ausgeführte Brüstung. Bei seitlicher Ausrichtung der Fassade zur Hauptlärmquelle kann bereits eine abschirmende Wand (auch Glaswand) an der lärmzugewandten Seite eines Balkons genügen. Die erforderlichen Maßnahmen wären bei hinreichend verfestigter Planung im Einzelnen abhängig von der Höhe des Beurteilungspegels Tag festzulegen.

Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Die Festsetzung findet auf den Grundstücken Juliusstraße 3-4 nur Anwendung bei Umbau- oder Neubautätigkeiten, da sich hier gegenwärtig eine Bestandsbebauung befindet.

#### *Baulicher Schallschutz*

Wenn die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, bestehen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Dies ist der Fall, wenn außen vor

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten (im urbanen Gebiet allgemein zulässig) ein Beurteilungspegel tags von 58 dB(A) und/oder nachts von 53 dB(A),
- Unterrichtsräumen u. ä. ein Beurteilungspegel tags von 58 dB(A) und/oder
- Büroräumen u. ä. ein Beurteilungspegel tags von 63 dB(A)

überschritten wird (Schwellenwerte).

Die schalltechnische Untersuchung<sup>33</sup> kommt diesbezüglich zu folgenden Ergebnissen:

- Der Schwellenwert nachts von 53 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird vor fast allen straßenzugewandten Fassaden und darüber hinaus auch vor straßenabgewandten Fassaden überschritten.
- Der Schwellenwert tags für Unterrichtsräume von 58 dB(A) wird vor etlichen straßenzugewandten Fassaden überschritten.
- Der Wert für Büroräume wird vor nahezu allen Fassaden eingehalten.

Zur Bewältigung des Tatbestandes sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen in den Urbanen Gebieten insgesamt und für Unterrichtsräume entlang der Delbrückstraße, der Glasower Straße und der Juliusstraße Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zu treffen. Entsprechend der gutachterlichen Abschätzung ergeben sich für die Fenster keine erhöhten qualitativen Anforderungen an die Schalldämmung. Die höchsten gesamten Bau-Schalldämm-Maße wurden für die planungsrechtlich möglichen Gebäude entlang der südlichen Baugrenze mit 43 dB ermittelt. Hier werden sich für die Fenster voraussichtlich erforderliche Schalldämm-Maße von höchstens 40 dB ergeben. An allen anderen Fassaden sind die Anforderungen noch geringer.

Gemäß Berliner Lärmleitfaden 2017 war bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile zu treffen. Aus dem Rundschreiben Nr. 3/2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C ergibt sich nunmehr, dass im Bebauungsplan kein Erfordernis mehr besteht, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Aufgrund der Bestimmung der geltenden DIN-Normen (DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2018-01) sind dazu keine weiteren textlichen Festsetzungen notwendig, da der Nachweis im nachrangigen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu erbringen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass auch nach der Geltungsbereichsteilung des Bebauungsplans 8-86 der in der schalltechnischen Untersuchung von ALB Akustiklabor Berlin vorgeschlagene Festsetzungskatalog (mit Ausnahme der nicht mehr anzuwendenden Festsetzung zum baulichen Schallschutz, s. oben) weiterhin Bestand hat. Zwar ist der Bereich Juliusstraße 5-9 ohne Festsetzung des Bebauungsplananteils 8-86b weiterhin als Beschränktes Arbeitsgebiet durch den Baunutzungsplan definiert, dennoch spielen die in diesem Bereich vorhandenen Betriebe und Anlagen (Gewerbelärm) gegenüber dem vor allem durch die Autobahn BAB A 100 erzeugten Verkehrslärm bereits gegenwärtig eine untergeordnete Rolle. Da im Gutachten auch eine künftige, lärmschützende Bebauung auf den Grundstücken Juliusstraße 5-9 vor Errichtung der Vorhaben im MU 3 / MU 5 nicht angenommen werden kann, wird durch die Festsetzungen als worst-case-Variante ein ausreichender Schutz für das gesunde Wohnen und Arbeiten gewährleistet. Sollten bei

---

<sup>33</sup> ALB Akustiklabor Berlin: BERICHT GLA 18.160.01 P Version 2 (Entwurf), Berlin 27.06.2019, S.83f.

der Baugenehmigungsbehörde Anträge für die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen im Bereich Juliusstraße 5-9 auf Grundlage der Zulässigkeit durch den Baunutzungsplan eingehen, so kann die Behörde über geeignete Planungsinstrumente verfügen (z.B. Veränderungssperre), um den Planungszielen (nunmehr verfolgt im Bebauungsplanteil 8-86b) gerecht zu werden.

### **3.7 Grünfestsetzungen**

#### Entwässerungskonzept

Um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-86 vom Büro PST GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (Stand: Februar 2019). Dabei wurden zwei Varianten untersucht. Die Variante 1 betrachtet, die durch den Bebauungsplan mögliche maximale Versiegelung (Neben-GRZ bis zu 0,9 bzw. 0,95 im GE) als Worst-Case-Variante. Die Variante 2 berücksichtigt als begünstigende Faktoren eine Dachbegrünung von 40 % und damit günstigere Abminderungsfaktoren.

Das Konzept kommt für beide Varianten zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet bei einer maximalen Versiegelung des Bodens (Neben-GRZ von 0,9 bzw. 0,95 im GE) eine Regenentwässerung mit einem unterirdischen Kasten-Rigolen-System möglich ist. Um eine komplette Entwässerung des Regenwassers zu gewährleisten, ist für das 5-jährige Regenereignis in Variante 1 (Worst-Case-Variante) eine Rigolenfläche von 60 % der Grünfläche erforderlich und in Variante 2 (optimiert durch Dachgrün) eine Rigolenfläche von 40 % der Grünfläche notwendig. Die genauen Flächenangaben werden im Entwässerungskonzept benannt. Eine Einleitung in angrenzende Regenwasser- oder Mischwasserkanäle wird nicht empfohlen, da diese mit hohen laufenden Kosten verbunden sind.

Es ist deutlich erkennbar, dass sich ein Anteil an Dachbegrünung deutlich positiv auf die notwendige Entwässerungsfläche bzw. das erforderliche Rigolenvolumen auswirkt. Zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet empfiehlt das Entwässerungskonzept daher die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung (vgl. textliche Festsetzung TF 7.2).

Für die Bemessung des Regenwassers wurde die Annahme getroffen, dass alle kontaminierten Böden komplett ausgetauscht werden. Der Boden in dem versickert wird, darf nicht mit Schadstoffen belastet sein. Ebenso muss der Abstand der Unterkante der Entwässerungseinrichtung zum MHGW mindestens 1m betragen. Eine detailliertere Betrachtung des notwendigen Volumens, der Anordnung der Rigolen und deren Lage sollte im weiteren Planungsverlauf unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Konzepte stattfinden. Insbesondere zu den Schwerpunkten Auffüllung und Altlasten sollten im nachgeordneten Verfahren detaillierte Untersuchungen für die Plangebiete, für die derzeit keine Entwicklungsabsichten bestehen (MU 1 und MU 4), stattfinden.

Das grundsätzliche Ergebnis, dass auf den Grundstücken im Plangebiet eine Entwässerung möglich ist, die durch Dachflächenbegrünung zusätzlich begünstigt wird, hat auch nach Teilung des Bebauungsplans 8-86 für den Planteil 8-86a wei-

terhin Bestand. An den beabsichtigten Festsetzungen haben sich keine Änderungen ergeben. Der Plangeber hält daher eine erneute Anpassung des Gutachtens für nicht geboten.

### Bepflanzung

**TF 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

Mit der Festsetzung der Bepflanzung sollen durchwurzelbare Bodenflächen geschaffen werden. Die Festsetzung ermöglicht so eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet, welcher sich durch die Filterung von Staub, der Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff positiv auf die Lufthygiene und das Bioklima im Plangebiet auswirkt.

Mit einer Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m wird den besonderen Anforderungen des Ost-West-Gefälles im Plangebiet Rechnung getragen. Auf eine höhere Mindestüberdeckung wurde daher verzichtet, da ein Eingriff in tiefere Bodenschichten erfolgen müsste, um die Überdeckung flächendeckend zu garantieren. Der Vorschlag der Festsetzung einer durchschnittlichen Tiefgaragen-Überdeckung (mit einem höheren Wert) wurde daher nicht weiterverfolgt, da diese eine nicht handhabbare und nicht den Musterfestsetzungen entsprechende Regelung darstellt.

Für die Anpflanzung von Bäumen und tieferwurzelnden Sträuchern ist die Erdschicht im Sinne einer Geländemodellierung entsprechen zu erhöhen, um Anwachsen und Entwicklung der Bepflanzung sicherzustellen. Dies sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Freiraumplan/-konzept nachgewiesen werden.

### Dachflächenbegrünung

**TF 7.2 In den Baugebieten sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von**

**Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung sind in den Baugebieten mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind dabei nicht mitzurechnen.

Im Ergebnis der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes durch das Büro PST (Stand: Februar 2019) ist in der Untersuchungsvariante 2 (optimierte Variante) deutlich erkennbar, dass sich ein Anteil an Dachbegrünung deutlich positiv auf die notwendige Entwässerungsfläche bzw. das erforderliche Rigolenvolumen auswirkt. Zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet wurde daher die textliche Festsetzung TF 7.2 im Bebauungsplan formuliert.

Eine Dachflächenbegrünung hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potenziellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung auf das Plangebiet infolge einer Erhöhung der Kaltluftbildung und der Evapotranspiration ist diese im besonderen Maße auch dazu geeignet, in baulich verdichteten Bereichen thermische Belastungen der Bevölkerung an austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen zu verringern. Da diese Wetterlage im Zuge des Klimawandels zukünftig vermehrt auftreten wird, leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Plangebietes an die Auswirkungen des Klimawandels und entspricht zugleich den Handlungsempfehlungen des StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET. Neben der ökologischen Aufwertung kann mit der Dachflächenbegrünung somit auch eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht werden.

Empfohlen wird die Herstellung sogenannter „blaugrüner Dächer“, bei denen die Begrünung mit einer Speicherung des Niederschlagswassers kombiniert wird. Diese Dachformen sind besonders für die Anpassung an den Klimawandel geeignet, da das Wasser auf diesen längere Zeit gespeichert wird, so dass in Trockenperioden die Evapotranspiration der Dachbepflanzung verstärken und damit zur Kühlung der Stadt beiträgt.

Örtliche Versickerung von Niederschlagswasser

**TF 7.3 In den Urbanen Gebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.**

**Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes soll der Versiegelungsgrad innerhalb der Urbanen Gebiete möglichst gering gehalten werden. Daher ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies wirkt sich positiv auf die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben dieser Bedeutung wirkt sich die wasser- und luftdurchlässige Befestigung der Wege auch auf die Versickerungsleistung sowie die Grundwasserneubildungsrate aus und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.

Weiterhin leistet der Aufbau einer wasser- und luftdurchlässigen Wegedecke einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Plangebietes an die Auswirkungen des Klimawandels da die Versiegelung gering gehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickern kann.

Ausgenommen von der Pflicht zum Aufbau vom wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen. Diese Ausnahme ist aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die zulässige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Boden und Wasser, da ein solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesem Bereich führen könnte.

Voraussetzung für die Wirkung der Maßnahme ist die Sanierung der vorhandenen Altlasten im Plangebiet.

### 3.8 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

#### Beschränkung von Werbeanlagen

**TF 8.1 In den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung sind grundsätzlich anzuerkennen und werden berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, doch die Ortsbildpflege und der Schutzanspruch der künftigen Bewohner hier solche Gestaltungselemente vermeiden möchten. Anliegen der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 ist es daher, die Widersprüche möglichst gering zu halten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich auf im Gebiet ansässige Betriebe an der Stätte ihrer Leistung zu beschränken. Damit soll verhindert werden,

dass im Geltungsbereich Werbeanlagen für ortsfremde Unternehmen bzw. Produkte installiert werden, die zu einer wesentlichen Störung des Stadtbildes führen würden. Ziel ist es insbesondere die Aufenthaltsqualität des Außenraums zu erhalten und eine Beeinträchtigung des Wohnens zu vermeiden.

Durch die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können Gewerbetreibende vor Ort weiterhin auf ihre Betriebe bzw. auf ihre Produkte hinweisen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Hierdurch soll einem Wildwuchs von Großflächenwerbung nicht im Gebiet ansässiger Unternehmen vorgebeugt werden. In der jüngeren Vergangenheit konnte man in Berlin zunehmend großflächige Werbung im Stadtbild beobachten. Insbesondere an Baugerüsten wird immer häufiger geworben, auch ohne erkennbare Bautätigkeit.

Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, im Gebiet ansässiger Betriebe (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Berliner Bauordnung. Eine mögliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Regelungen.

#### Aufhebung bisheriges Planungsrecht

**TF 8.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt. Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Verbindliches Planungsrecht bildet gegenwärtig der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien und planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A, festgesetzt am 09.07.1971.

### **3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

#### Kennzeichnungen

*Keine.*

### Nachrichtliche Übernahmen

*Keine.*

### Hinweise

Auf vegetativ angelegten Flächen wird die Verwendung von Arten der den Bebauungsplanunterlagen beigefügten Pflanzlisten (siehe Anlage) empfohlen.

## **3.10 Städtebauliche Verträge**

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, werden ergänzend zum Bebauungsplan vertragliche Regelungen abgeschlossen. Nach § 11 des Baugesetzbuchs müssen die in einem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen insgesamt angemessen sein. Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, das heißt, es muss ein Sachzusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen.

Auf der Grundlage der Grundzustimmungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurde mit den Projektentwicklungsgesellschaften der Grundstücke Glasower Straße 3-10 (entspricht MU 2) sowie der Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65, 66 (entspricht anteilig MU 3) jeweils ein städtebaulicher Vertrag (einschließlich entsprechender Nachträge) abgeschlossen. Damit gibt es im Plangebiet zwei dominierende Vorhaben, deren damit zusammenhängende Inhalte vertraglich geregelt und abgesichert werden können.

Weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a kommen für die Regelungen nach dem Berliner Modell nicht in Betracht:

- die bereits zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke in der Juliusstraße 3 und 4 sowie in der Glasower Straße 64 und 67,
- die weitestgehend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke entlang der Delbrückstraße (Hausnummern 59-65), für die im Rahmen der üblichen Genehmigungspraxis eine bauliche Arrondierung der Wohnnutzung möglich ist,
- ein bestehender Gewerbehof zwischen Glasower Straße 60 und Juliusstraße 10.

Bei isolierter Betrachtung der Baugebiete MU 1, anteilig MU 3 (Grundstück Glasower Straße 67), MU 4 und MU 5 wird außerdem deutlich, dass diese deutlich unter dem üblicherweise erforderlichen Schwellenwerten von 5.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Geschossfläche für Wohnnutzungen liegen. Der durch den zusätzlichen zulässigen Wohnungsbau in diesen Baugebieten / Baugebietsteilen ausgelöste Bedarf an weiteren Kitaplätzen kann über die geplante Einrichtung von Kindertagesstätten im Plangebiet abgedeckt werden.

### Regelungsinhalte der städtebaulichen Verträge

Die Städtebaulichen Verträge regeln die Beteiligung der Vorhabenträger an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung der Vorhaben dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.

Vorrangiger Regelungsbedarf besteht daher - entsprechend den Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung - hinsichtlich der beabsichtigten Errichtung von Kindertagesstätten durch die Vorhabenträger im MU2 und MU3 (Glasower Straße 3-10 und Glasower Straße 62, 63, 65, 66) sowie zu deren anteiligen Errichtung mietpreis-/ belegungsgebundener Wohnungen mit einer Quote von 30 % und einem Bindungszeitraum vom 30 Jahren. Ein Bedarf zur Schaffung von Schulplätzen besteht derzeit nicht. Auf Wunsch der Vorhabenträger sowie in Abstimmung mit der Wohnungsbauleitstelle wurden mit den beiden Vorhabenträgern zwei einzelne Städtebauliche Verträge geschlossen.

Auch die Nutzungsverteilung für diese Teile des Plangebietes wird in den städtebaulichen Verträgen benannt und geregelt. Die dort fixierte Nutzungsverteilung wurde in der Berechnung der Geschossfläche Wohnen konkret in Ansatz gebracht. Zudem werden die Fristen des Wohnungsbaus geregelt. Innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Innerhalb von 6 Monaten nach Vollziehbarkeit ist mit der Bautätigkeit zu beginnen (Bezugsfertigkeit innerhalb von 48 Monaten).

Zu den vorgenannten Punkten ergeben sich konkret folgende Regelungsinhalte im städtebaulichen Vertrag mit der Projektentwicklungsgesellschaft der Grundstücke Glasower Straße 3-10 (entspricht MU 2):

- 11.985 m<sup>2</sup> vorgesehene Geschossfläche Wohnen,
- Verpflichtung der Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit mindestens 12 Plätzen,
- Errichtung förderfähiger Mietwohnungen nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Berlins auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 3.596 m<sup>2</sup>.

Zu den vorgenannten Punkten ergeben sich konkret folgende Regelungsinhalte im städtebaulichen Vertrag mit der Projektentwicklungsgesellschaft der Grundstücke Glasower Straße 62, 63, 65, 66 (entspricht anteilig MU 3):

- 10.542 m<sup>2</sup> vorgesehene Geschossfläche Wohnen,
- Verpflichtung der Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit mindestens 10 Plätzen,
- Errichtung förderfähiger Mietwohnungen nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Berlins auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 3.163 m<sup>2</sup>.

Die weiteren Regelungsbedarfe betreffen Umweltbelange. Vertragsinhalte sind:

- Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten (insbesondere Altlastenproblematik),
- Entwässerungskonzept als Bestandteil der städtebaulichen Verträge,
- Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten.

Gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB wurde die Wohnungsbauleitstelle über die Absicht, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen, mit Schreiben vom 17.12.2019 unterrichtet. Das Prüfergebnis wurde mit Schreiben vom 06.02.2020 mitgeteilt und führte zur Anpassung der städtebaulichen Verträge.

Nach Auswertung des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte eine Überarbeitung der städtebaulichen Verträge. Die Wohnungsbauleitstelle wurde nochmals parallel zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit im Dezember 2020 über die aktualisierten Vertragsentwürfe unterrichtet. Das Prüfergebnis wurde mit Schreiben vom 13.01.2021 mitgeteilt und führte zur weiteren Anpassung der städtebaulichen Vertragswerke.

## **4 Abwägung von Stellungnahmen**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 fand in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 12. Oktober 2018 statt. Es wurden sieben schriftliche Äußerungen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05. März 2019 mit dem BA-Beschluss Nr. 69/19 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Belange geltend gemacht, die zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 (ehemals MU 3),
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten weiterhin zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in Urbanen Gebieten,
- Ergebnisse Verkehrsgutachten,
- Luftschadstoffkonzentration,
- Altlasten,
- Aussagen zu städtischen Luftaustauschprozessen,
- Darlegung der speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP).

#### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-86 wurde in der Zeit vom 24. September 2018 bis einschließlich 24. Oktober 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per Email vom 24. September 2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 25 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurden Belange geltend gemacht, die zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 (ehemals MU 3),
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten weiterhin zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in Urbanen Gebieten,
- Aussagen zur Ermittlung der Geschossfläche Wohnen, Ermittlung der Folgebedarfe,
- Prüfung der Aussagen zum StEP Verkehr auf Vollständigkeit und Aktualität,
- Ergebnisse Verkehrsgutachten,
- Ergebnisse schalltechnische Untersuchung,
- Ergebnisse Entwässerungsgutachten,
- Ergebnisse Luftschadstoffuntersuchung,
- Darlegung der speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP),
- Vorschriften der Baumschutzverordnung,
- Vorschriften der GebäudebrüterVO,
- Vorschriften des Rodungsverbot nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

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

#### **4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-86 wurde in der Zeit vom 22. März 2019 bis einschließlich 23. April 2019 die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben vom 22. März 2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Schriftliche Stellungnahmen gingen von 21 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung wurden Belange geltend gemacht, die zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten:

- Änderung der textlichen Festsetzungen TF 2.1 und TF 2.2, so dass eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich unterhalb der Geländeoberfläche ermöglicht wird.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten weiterhin zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Angabe des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans rechnerisch als Maximalwert ergibt;
- Erläuterung, dass der Nachweis für die Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes im nachgeordneten Verfahren geführt wird;
- Ergänzung der vom Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilten Anforderungen, die an den Boden- und Grundwasserschutz bestehen;
- Ergänzung von Ausführungen zur Deckung des Schulbedarfes;
- Fortschreibung Inhaltsverzeichnis;
- redaktionelle Fortschreibung Verkehrsgutachten;
- redaktionelle Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung.

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

Darüber hinaus erfolgten sonstige Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund des Planungsfortschrittes:

- bestandsbezogene, reine Baukörperfestsetzung auf Teilflächen des Grundstückes Glasower Straße 64 einschließlich Ergänzung der textlichen Festsetzung TF 2.5 und Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO,
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung(en) zur Überschreitung der Baugrenze entlang der Glasower Straße durch Gebäudeteile (TF 3.1).

#### **4.4 Informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C**

Mit E-Mail vom 22. März 2019 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C um informelle Vorprüfung zum Planentwurf 8-86 und seiner Begründung (Stand März 2019) gebeten. Hierzu hat sich die Abteilung mit Schreiben vom 22.05.2019 zum Planverfahren geäußert.

Die Auswertung der informellen Vorprüfung sowie der abgegebenen Stellungnahme führte zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Festsetzung von Oberkanten OK in m über NHN in MU 2 und MU 3;
- Anpassung der textlichen Festsetzung TF 2.3;
- redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung TF 6.4;
- Aufnahme der Pflanzliste auf der Planurkunde als Hinweis;
- redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzung TF 7.3;
- Ergänzung der textlichen Festsetzung TF 4.1 um die Ausnahmeregelung;
- redaktionelle Prüfung der textlichen Festsetzung TF 7.2;
- Austausch der Übersichtskarte auf der Planurkunde.

Im Ergebnis der Auswertung der Prüfergebnisse wurden Ergänzungen zu folgenden Themen in die Begründung und/oder im Umweltbericht aufgenommen:

- Ergänzung von Aussagen zur überörtlichen Planung (hier: LEP HR);
- Ergänzung zu städtebaulichen Verträgen;
- Ergänzung der Ausführungen zum Immissionsschutz (Lärminderungsplanung, DIN 18005);
- Ergänzung Schutzgut Fläche im Umweltbericht;
- Ergänzung Störfallbetriebe entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB im Umweltbericht;
- Konkretisierung der Ausführungen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht;
- Überarbeitung der Begründung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächen (TF 2.1 und TF 2.2);
- Ergänzung von Aussagen zur Einhaltung von Abstandsflächen;
- Ergänzung der Begründung zur textlichen Festsetzung TF 5.2.

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

#### **4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86a fand in der Zeit vom 06. Januar bis einschließlich 06. Februar 2020 statt. Es wurde eine schriftliche Äußerung abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Ergänzung von Themen in der Begründung und / oder im Umweltbericht führten.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk vom 24.02.2020 entnommen werden (siehe Kap. VII 5).

#### **4.6 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2019 über die Durchführung der Auslegung des Bebauungsplans 8-86a benachrichtigt. Schriftliche Stellungnahmen gingen von sechs Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Ergänzung von Themen in der Begründung und / oder im Umweltbericht führten.

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

#### **4.7 Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen**

Gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB wurde die Wohnungsbauleitstelle über die Absicht, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen, unterrichtet und um Prüfung der städtebaulichen Verträge gebeten. Mit Schreiben vom 17.12.2019 wurde die Wohnungsbauleitstelle zudem gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der Auslegung benachrichtigt. Mit Datum vom 06.02.2020 gingen zwei Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten.

Im Ergebnis der Auswertung der Prüfergebnisse wurden Ergänzungen zu folgenden Themen in die Begründung und/oder im Umweltbericht aufgenommen:

- Konkretisierung der Ausführungen zum Berliner Modell einschließlich der Vereinbarungen der städtebaulichen Verträge in seinen Grundzügen.

Weiterhin erfolgte im Ergebnis der Abwägung eine Konkretisierung der städtebaulichen Verträge zum Bebauungsplan.

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

#### **4.8 Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 BauGB)**

Mit Schreiben vom 19.05.2020 wurde der Bebauungsplans 8-86a zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 BauGB übersandt. Die Stellungnahme hierzu seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erging mit Schreiben vom 20.07.2020.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan, da wegen einzelner Punkte nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Mit Schreiben vom 04.09.2020 wurde nach Auswertung des Prüfergebnisses (Schreiben SenSW II C 36 vom 20.07.2020) um erneute informelle Prüfung der auf Grund des Prüfergebnisses beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplanverfahren 8-86a gebeten. Die Stellungnahme hierzu seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erging mit Schreiben vom 29.09.2020.

Die Auswertung des Anzeigeverfahrens führte zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Aufnahme zwei neuer Festsetzungen zur Regelung eines Mindestanteils an Geschossfläche für Wohnungen sowie an gewerblichen Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3,
- Konkretisierung der zeichnerischen Festsetzung zur Bauweise in MU 2,
- Aufnahme einer neuen Festsetzung zur Regelung der abweichenden Bauweise in MU 3 (parallel Korrektur der zeichnerischen Festsetzung in diesem Bereich),
- Ergänzung / Änderung des Wortlautes der Festsetzung Nr. 4.1 zur sozialen Wohnraumförderung,
- Anpassung der Festsetzung Nr. 5.2 zur Zulässigkeit von Stellplätzen an den Wortlaut der Muster-Festsetzung,
- Anpassung der Festsetzung Nr. 6.2 zur Grundrissausrichtung im Sinne des Immissionsschutzes,
- redaktionelle Anpassung der Rechtsgrundlagen zu verschiedenen Festsetzungen,
- Ergänzung des Wortlautes der Festsetzung Nr. 3.1 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Hervortretens von Gebäudeteilen.

Im Ergebnis der Abwägung wurden Ergänzungen zu folgenden Themen in die Begründung und/oder im Umweltbericht aufgenommen:

- Aktualisierung Zitat zum Flächennutzungsplan,
- Ziele und wesentlicher Planinhalt,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Geschossfläche Wohnen,
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen,
- Soziale Wohnraumförderung,
- Immissionsschutz,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung,

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans wurde als Anlage zu den Städtebaulichen Verträgen aufgenommen. Darüber hinaus erfolgen Nachtragsvereinbarungen zu den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden städtebaulichen Verträgen.

Ausgehend von den Inhalten des Rundschreibens Nr. 3/2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C erfolgte im Rahmen dieses Verfahrensschrittes weiterhin die Streichung der textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Aufgrund der Bestimmung der geltenden DIN-Normen (DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2018-01) sind dazu keine weiteren textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan mehr notwendig, da der Nachweis im nachrangigen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) erbracht werden soll. Die Begründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

#### **4.9 Erneute Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen**

Gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB wurde die Wohnungsbauleitstelle erneut über die Absicht, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen, unterrichtet und erneut um Prüfung der städtebaulichen Verträge gebeten. Mit Schreiben vom 04.12.2020 wurde die Wohnungsbauleitstelle zudem gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der erneuten Auslegung benachrichtigt. Mit Datum vom 13.01.2021 gingen zwei Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der erneuten Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten.

Im Ergebnis der Auswertung der Prüfergebnisse wurden Ergänzungen zu folgenden Themen in die Begründung und/oder im Umweltbericht aufgenommen:

- Konkretisierung der Ausführungen zu den sozialen Folgebedarfen des Bebauungsplans,
- Ergänzung von Regelungsinhalten der städtebaulichen Verträge.

Weiterhin erfolgte im Ergebnis der Abwägung eine Konkretisierung der städtebaulichen Vertragswerke zum Bebauungsplan.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk, der Bestandteil der Verfahrensakte ist.

#### **4.10 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-86a wurde in der Zeit vom 07. Dezember 2020 bis einschließlich 18. Dezember 2020 die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben vom 04. Dezember 2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 21 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Konkretisierung der Regelungsinhalte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR),
- Fortschreibung zum Lärmaktionsplan Berlin,
- Fortschreibung zum Luftreinhalteplan Berlin,
- Überarbeitung der Baumliste,
- Ergänzung von Ausführungen zum besonderen Artenschutz,
- Ergänzung von Ausführungen zum Umgang mit Altlasten / Boden- und Grundwasserschutz,
- Konkretisierung der Ausführungen zu den sozialen Folgebedarfen des Bebauungsplans,
- Ergänzung der Regelungsinhalte der städtebaulichen Verträge.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Abwägungsvermerk, der Bestandteil der Verfahrensakte ist.

#### **4.11 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 8-86a fand in der Zeit vom 07. Dezember bis einschließlich 18. Dezember 2020 statt. Es wurde zwei schriftliche Äußerungen abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Ergänzung von Themen in der Begründung und / oder im Umweltbericht führten.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk vom 19. Januar 2021 entnommen werden (siehe Kap. VII 6).

#### **4.12 Erneute Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB)**

Mit Schreiben vom 24.03.2021 wurde der Bebauungsplans 8-86a zur erneuten Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 BauGB übersandt. Die Stellungnahme hierzu seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erging mit Schreiben vom 12.05.2021.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass nachfolgende Ergänzung für den Teilbereich des Baufeldes MU 3 erfolgt, keine Beanstandungen erhoben werden, so dass der Bebauungsplan nach Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann:

Eine Löschung der auf einem Teilbereich des Baufeldes MU 3 bestehenden Dienstbarkeit konnte bisher nicht erfolgen, da die Grundbücher derzeit beim Kammergericht liegen. Die Löschung der Dienstbarkeit als Grundbucheintragung kann erst nach dem Rücklauf der Grundbücher an das Grundbuchamt vollzogen werden. Zeitlich ist nicht absehbar, wann eine Löschung der Dienstbarkeit erfolgen wird. Damit keine Gesamtinteressen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung beeinträchtigt werden, ist sicherzustellen, dass die sich aus dem Baufeld MU3 ergebende 30 % Geschossfläche Wohnen für Mietpreis- und Belegungsbindung außerhalb der mit der Dienstbarkeit belasteten Fläche verortet ist und eine Umsetzung gemäß dem städtebaulichen Vertrag erfolgen kann. Um die Übermittlung eines entsprechenden Nachweises wird gebeten. Zudem sollte der Antrag auf Löschung der Dienstbarkeit bereits in die Markentabelle zum Grundbuch aufgenommen werden.

Wie der Anlage 8 zum Städtebaulichen Vertrag für das MU 3 zu entnehmen ist, sollen die mietpreisgebundenen Wohnungen auf dem Grundstück Glasower Straße 62 errichtet werden. Auf diesem Grundstück ist keine Dienstbarkeit vorhanden, die Vorhabenträgerin ist als im Grundbuch eingetragene Eigentümerin Verfügungsberechtigt. Somit ist – wie von der Senatsverwaltung verlangt – sichergestellt, dass die sich aus dem Baufeld MU3 ergebende 30% Geschossfläche Wohnen für Mietpreis- und Belegungsbindung außerhalb der mit der Dienstbarkeit belasteten Fläche verortet ist und eine Umsetzung gemäß dem Städtebaulichen Vertrag erfolgen kann. Gesamtinteressen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden nicht beeinträchtigt.

Weitere Hinweise führten zu redaktionellen Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

##### **Öffentliche Belange**

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Kfz- und Schienenverkehrsgeräusche der östlich des Plangebiets verlaufenden Karl-Marx-Straße, südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn BAB A 100 sowie der Delbrückstraße, Glasower Straße und Juliusstraße. Eine Gewerbelärmvorbelastung besteht für das Plangebiet durch die angrenzenden südlichen Gewerbeflächen und durch im Plangebiet selbst vorhandene Betriebe und Anlagen (GSG-Hof Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Büro ALB Akustiklabor Berlin eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand: Version 2 vom 27.06.2019, ersetzt Bericht vom 13. März 2019). Die Untersuchung diente dazu, die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung zu klären und erforderliche Festsetzungen zu treffen. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohnverhältnisse sind nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen der urbanen Gebiete jedoch ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Dies trifft vor allem auf diejenigen Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnnutzungen zu, für die nachts großflächig ein Beurteilungspegel von deutlich über 50 dB(A) überschritten wird.

Das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das Abrücken der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von den Verkehrsstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosenullfall verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich, da der als Maßstab dienende schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 50 dB(A) grundsätzlich über den straßenzugewandten Baugrenzen nicht eingehalten werden kann. Zudem ist ein Abrücken aus Platzgründen gar nicht möglich. Es wurde abgewogen, dass eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG vertretbar erscheint (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nutzung vorhandener Infrastruktur, Gebot kostensparenden Bauens, Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen).

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg – wie z. B. Lärmschutzwände entlang vorhandener Straßen – kamen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprachen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für vorhandene Straßen. Zudem würden sich mögliche Standorte von Lärmschutzwänden entlang der relevanten Verkehrslärmquellen Karl-Marx-Straße und BAB A 100 außerhalb des Plangebietes befinden, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen kann.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlte die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung kann nur die zuständige Verkehrsbehörde (Verkehrslenkung Berlin VLB oder bezirkliche Stra-

ßenverkehrsbehörde) treffen. In den Berechnungen ist eine Reduzierung außerdem nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird (s. auch Kapitel V.3.3 im Berliner Lärmleitfaden). Weiterhin käme der Einbau einer sog. lärmgeminderten Fahrbahnoberfläche in Betracht. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche DStrO gemäß RLS-90 ist beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von  $v_{zul} > 60$  km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlte ebenfalls die Rechtsgrundlage.

Innerhalb des Bebauungsplans konnte mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf die äußeren Belastungen reagiert werden, so dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können. Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundrissausrichtung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung,
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

Der Nachweis zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ist im nachrangigen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu erbringen.

Weiterhin erfolgte im Bebauungsplan eine flächenhafte Ausweisung von Baufestern. Das innerhalb dieser Flächen zulässige Nutzungsmaß ist geringer und wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt. Hintergrund der Festsetzung war es, noch Spielraum zur Ausgestaltung der späteren Bauausführung zu lassen (z. B. Gestaltung von Erkern, Balkonen, Loggien). Die erforderlichen Anforderungen an die Abstandsflächen der zulässigen Baukörper in den Baugebieten sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen und entsprechend einzuhalten, so dass diesbezüglich dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Durch das IBP-Ingenieurbüro Passow wurde eine gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes durchgeführt (Stand: 15. Februar 2019). Im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung wurde geprüft, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der hierin planungsrechtlich ausgewiesenen zukünftigen Nutzungen potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere mit umliegenden vorhandenen Nutzungen durch Geruchs- und/oder Luftschadstoffimmissionen ergeben können. In Bezug auf die ausgewiesenen Nutzungen ergaben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Immissionen von Luftschadstoffen und/oder Gerüchen.

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden einerseits Wohnnutzungen im Bestand gesichert, andererseits ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung von ca. 24.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen. Legt man eine

durchschnittliche Wohnungsgröße zugrunde, können ca. 240 Wohnungen neu errichtet werden. Dies kommt der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung entgegen.

Im Rahmen der Überprüfung der Nutzungsmaße bezogen auf das Baugebiet wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Glasower Straße 64, die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung überschritten werden. Weiterhin wurde eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zumindest unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Das Überschreiten der Obergrenzen bzw. die Inanspruchnahme der maximal zulässigen Versiegelung wurde im Sinne der Schaffung innerstädtischen Wohnens und zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung jedoch befürwortet, da auf diese Weise ein bereits bestehendes Wohnumfeld baulich ergänzt und auf eine zusätzliche Entwicklung von umfangreichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen verzichtet werden kann. Mit ergänzenden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung wurden zudem Maßnahmen ergriffen, welche die erhöhten Nutzungsmaße anteilig kompensieren können.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und damit bezahlbarer Wohnraum zu realisieren ist. Damit wird eine dem Wohn der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und der Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefolgt. Weiterhin wird innerhalb der wachsenden Stadt Berlin das Ziel einer (besseren) sozialen Durchmischung der Bevölkerung erreicht. Somit wurden die besonderen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt.

#### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die 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 Festsetzungen ist nicht zu erkennen.

Die 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. In parallel zu schließenden städtebaulichen Verträgen, wurde gesichert, dass der durch die zulässige Bebauung zusätzlich entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen innerhalb des Gebietes durch Kindertagesstätten in privater Trägerschaft abgedeckt wird.

Mit der Umsetzung der Planung (Wohnungsneubau im Plangebiet) sind für den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ein Bedarf von 24 Kitaplätzen sowie ein Schulplatzbedarf von 27 Plätzen zu erwarten. Das Plangebiet liegt in der Grund-

schulplanungsregion Neuköllner Mitte/Zentrum – 2, in der auf Basis der bestehenden Wohnbaupotentiale von einer ausreichenden Platzversorgung ausgegangen wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand (Stellungnahme vom Fachbereich Schule, Bezirksamt Neukölln von Berlin vom 27.05.2019) reichen die Schulplätze in der Grundschulplanungsregion zur Abdeckung durch den Bebauungsplan 8-86a entstehenden Bedarfe aus, da ein Großteil der Wohnungsbaupotentiale erst später als die geplante Bebauung im Bebauungsplan umgesetzt werden können

Die Belange der älteren Bevölkerung bzw. behinderter Menschen wurden durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten berücksichtigt. So sind in diesen Baugebieten u.a. auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Festsetzung erlaubt auch die Ansiedlung von Einrichtungen der Gebietsversorgung (z. B. Nahversorgung), was sich aufgrund deren fußläufiger Erreichbarkeit positiv auf die Belange weniger mobiler Bevölkerungsgruppen auswirken kann.

#### Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen im Straßenland), wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Zentrums gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden sowie aufgrund der weitestgehend ausgebauten Erschließung als vorhandener Ortsteil zu betrachten.

Um dem Grundsatz des städtebaulichen Einfügens zu entsprechen, wurden entlang der Glasower Straße bei den straßenseitig zulässigen, sechsgeschossigen Gebäuden (Blockrandbebauung) abschnittsweise – in Abhängigkeit vom Geländegefälle – jeweils maximal zulässige Höhen für bauliche Anlagen (Festsetzung von Oberkanten OK über NHN) bestimmt.

#### Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Karl-Marx-Straße 264/266 / Glasower Straße 1, Wohn- und Geschäftshaus, 1900-01 von Hermann Siegenthaler (Nr. 09090505). Die Festsetzungen wirken sich jedoch nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus. Sie entsprechen den Baustrukturen der Umgebung und entwickeln diese weiter. Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

#### Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Von den Kirchen und öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften wurden keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ebenso ist im Rahmen des Bebauungsplans abzuklären, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan soll eine vorsorgende Bewältigung der Konflikte erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG). Diese Aspekte wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968, vgl. hierzu: Ausführungen in Kapitel II.1.2.7 der Begründung) sind bereits nach bestehenden Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan entstehen, bestand daher grundsätzlich nicht. Somit lassen die beabsichtigten Festsetzungen zum Nutzungsmaß eine geringere Versiegelung zu, als im Bestand bisher schon möglich wäre. Auch wenn die Eingriffsbewertung im Umweltbericht aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation zu dem Ergebnis kam, dass eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan entstehen, nicht besteht, wurden durch Festsetzungen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Grünfestsetzung, die eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – auch oberhalb von Tiefgaragen – vorsieht, eine Festsetzung zur extensiven Dachflächenbegrünung und die verbindliche Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Diese Festsetzungen dienen der Kompensation und waren freiwillige Maßnahmen des Plangebers, die sich aus der rechtlichen Eingriffsbewertung nicht ergeben. Insgesamt wird mit der Planung das Ortsbild aufgewertet, indem das Gelände in eine geordnete Nutzung und Gestalt überführt wird.

Um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Büro PST GmbH ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (Stand: Februar 2019). Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet bei einer maximalen Versiegelung des Bodens (Neben-GRZ von 0,9 bzw. 0,95 im GE) eine Regenentwässerung mit

einem unterirdischen Kasten-Rigolen-System möglich ist. Um eine komplette Entwässerung des Regenwassers zu gewährleisten, ist für das 5-jährige Regenereignis eine Rigolenfläche von 40 % der Grünfläche (optimiert durch Dachgrün) notwendig. Blaugüne Dächer mit erhöhtem Begrünungsanteil von mindestens 70 % wurden daher nicht festgesetzt, da hierfür keine städtebaulichen Gründe vorliegen.

Das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten im Plangebiet wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung hergeleitet, die unter Zuhilfenahme der Ergebnisse der im Plangebiet vorgenommenen Baum- und Biotopkartierung sowie einer faunistischen Strukturkartierung durchgeführt wurde. Die faunistische Strukturkartierung diente hierbei der Ermittlung potenzieller Quartiere und Niststätten für Fledermäuse und Brutvögel und lässt in Verbindung mit der Erfassung der Vegetationsbestände und Gebäudesubstanz Rückschlüsse auf das Arteninventar im Plangebiet zu. Im Ergebnis konnten zahlreiche Strukturen mit einer potenziellen Eignung für Fledermäuse festgestellt werden. Weiterhin wurden in ähnlichem Umfang Strukturen für frei-, nischen- und spalten- sowie höhlenbrütende Vogelarten erfasst. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden mögliche planungsbedingte Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten hergeleitet und Maßnahmenvorschläge unterbreitet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu umgehen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.2.6 des Umweltberichts aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung, einer Überprüfung potenzieller Quartiere auf Besatz und ggf. Verschluss von Fledermausquartieren bzw. Bruthöhlen von Vögeln vor Baubeginn sowie das Anbringen von Nistkästen und Ersatzquartieren für in Baumhöhlen und Nischen brütende Vögel und Fledermäuse kann die Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG fachgutachterlich ausgeschlossen werden. Die Darstellung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Die Umweltsituation im Plangebiet wird durch die Planung im Vergleich zur Situation im Bestand nicht wesentlich verändert. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung keine erhebliche Mehrbelastung für die umweltrelevanten Schutzgüter bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

#### Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein Urbanes Gebiet mit einem hohen Wohnanteil fest. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO u.a. der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit sind Gewerbenutzungen in wohnverträglicher Form im Plangebiet allgemein zulässig.

Um Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zu sichern, wurde zwischen Glasower Straße 60 und Juliusstraße 10 der Hof der Gewerbesiedlungsgesellschaft mbh (GSG) Berlin als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Hier sind gewerbliche Betrieb und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da das Plangebiet außerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als integrierter Bestandteil des StEP Gewerbe liegt, wird der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Belangen der Wirtschaft ausreichend gerecht.

#### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die äußere Anbindung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit der Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und über die südlich verlaufende Bundesautobahn BAB 100 (großräumige Straßenverbindung der Stufe I) mit der Auffahrt von der Buschkrugallee über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort mit S- und U-Bahnzügen sowie mit dem Bus zu erreichen. Die Entfernungen betragen zum S- und U-Bahnhof Neukölln ca. 600 m sowie zur U-Bahn-Station Grenzallee ca. 300 m. Dort befinden sich auch Bushaltestellen.

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.

Die technische Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Es bestand daher kein Erfordernis zur Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Verkehrsgutachten der HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (Stand: 07.06.2019) kam zu dem Ergebnis, dass sich durch die Umsetzung der Planung kein erheblicher Anstieg des Verkehrs ergibt. Folglich wird keine erhebliche Verstärkung des Verkehrslärms oder der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Luft erwartet. Bezüglich der Belange des Verkehrs ergab sich daher kein spezifisches Festsetzungserfordernis.

Im Rahmen der Abwägung wurde weiterhin entschieden, dass für die Umsetzung einer inneren Verbindung für den kleinräumigen Fuß- und Radverkehr im Plangebiet kein verkehrliches Erfordernis besteht. In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich der Trassenkorridor 27, der die Funktion einer Rad-schnellverbindung im Berliner Stadtgebiet übernimmt und eine Verbindung zwischen Südsterne und Rungiusstraße bildet. Weiterhin ist die Bruno-Bauer-Straße (ca. 100 m westlich der Geltungsbereichsgrenze) aufgrund ihrer eingeschränkten

Nutzungsmöglichkeit für den KfZVerkehr (anteilig Sackgasse) besonders für eine fußläufige Querung zwischen Delbrückstraße, Glasower Straße und Juliusstraße geeignet. Von der Planung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung wurde abgesehen, da dem Schutz des Eigentums (private Innenhöfe) als Belang eine höhere Bedeutung beigemessen wird.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Von der Bundeswehr wurden keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt.

Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft für das Plangebiet keine Kennzeichnung als „Risikobereich Hochwasser“. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gab es somit kein Erfordernis.

Darüber hinaus wurde im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes ein Entwässerungskonzept vom Büro PST GmbH (Stand: Februar 2019) erstellt, um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, da Urbane Gebiete prinzipiell ein breites Nutzungsspektrum aufweisen. Von den betreffenden Behörden wurden darüber hinaus keine besonderen Erfordernisse vorgetragen.

**Private Belange**

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben der Bestandssicherung von Wohnnutzungen und des GSG-Gewerbehofes die Errichtung von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) für jetzige und künftige Eigentümer, was die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Eigentums- und Eigentümerrecht

Durch die Festsetzungen entstehen den Eigentümern der beplanten Grundstücke keine Nachteile. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Grundstücke ist nicht zu erwarten.

#### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Die vormals auf dem Grundstück Glasower Straße 3-10 ausgeübte industrielle Produktion (Dachbahnen- und Dachstofffabrik Quandt) wurde 2015 auf eigenen Wunsch beendet. Der Eigentümer hat entschieden die Produktion anderenorts fortzusetzen. Um den seit 1878 am Standort existierenden Betrieb weiter räumlich in der Glasower Straße 3-10 zu verorten, ist es beabsichtigt, dort künftig Büroräume zu etablieren.

Die Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zwischen Glasower Straße 60 und Juliusstraße 10 (Hof der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbh (GSG) Berlin) wurden als Gewerbegebiet im Bebauungsplan dauerhaft festgesetzt.

Bestehende Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan gesichert.

#### Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebietes

Mit der Umsetzung der Planung werden die bisher bestehenden Baugebiete entlang der Glasower Straße baulich ergänzt und eine vormals industriell genutzte Fläche hinsichtlich einer wohnverträglichen Nutzung (Urbanes Gebiet) weiterentwickelt. Die Realisierung des Bebauungsplanes trägt somit zu einer Aufwertung des Umfelds bei, so dass benachbarte Grundstückseigentümer ebenfalls von der Planung profitieren.

Perspektivisch bestehen auch für die unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbetreibenden in der Juliusstraße trotz heranrückender Wohnbebauung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Zum einen bestehen dort aufgrund der vorherrschenden Gemengelage bereits gegenwärtig eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, zum anderen wurden bei der Ermittlung der Schallimmissionen vorhandene Gewerbebetriebe entsprechend berücksichtigt, so dass mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind.

## **IV Auswirkungen der Planung**

### **1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

#### Städtebauliche Auswirkungen

Die überwiegend industriell und gewerblich genutzten Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteils werden einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt, die mit den Nutzungen und Entwicklungen in den angrenzenden Gebieten korrespondiert.

#### Belange des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für die Eigentümer und Eigentümerinnen der Grundstücke sowie die Bewohner und Bewohnerinnen der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung der Grundstücke.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum, Dienstleistungsgewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen (Urbane Gebiete) zu erhöhen. Damit werden die Planungsgrundsätze/-leitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf erschlossenen Standorten entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

Im Verfahren wurden entsprechende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Daraus resultierten weitere Festsetzungen, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich waren (z. B. Immissionsschutz).

### **2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

#### **2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im privaten Eigentum.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans, des Umweltberichts und von Fachgutachten erfolgt durch externe Büros. Die Finanzierung der Planung einschließlich der notwendigen Gutachten erfolgt durch zwei Grundstückseigentümer im Plangebiet (Kostenträger).

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen durch das Stadtentwicklungsamt zu erbringen, die nicht an Dritte übertragen werden können. Erhöhte Personalkosten entstehen dadurch nicht.

Entschädigungskosten gemäß § 40 BauGB entstehen dem Land Berlin nicht. Realisierungskosten für die Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen entstehen dem Land Berlin durch Kostenübernahmeregelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. Kaufverträgen (s. Kap. III.3.9 Vertragliche Regelungen) ebenfalls nicht.

**2.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist**

Keine.

**3 Weitere Auswirkungen**

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

**4 Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB**

Keine.

## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die beabsichtigte Planaufstellung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfes der BA-Vorlage (Schreiben Stapl b4(V) vom 12. Februar 2018) informiert.

### **2 Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 05. März 2018 mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplanverfahren 8-86 aufgrund seiner Eigenart dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB berührt werden.

Ob das Bebauungsplanverfahren aufgrund einer Größe von mehr als 200 Wohneinheiten auch dringende Gesamtinteressen berührt, ist im weiteren Verfahren zu klären. Es ist daher die Wohnungsbauleitstelle im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

### **3 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-86 beschlossen (BA-Vorlage Nr.: 110/18).

Die ortsübliche Bekanntmachung vom 13. Juli 2018 erfolgte am 27. Juli 2018 im Amtsblatt für Berlin Nr. 30, S. 4078.

### **4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 fand in der Zeit vom 24. September 2018 bis einschließlich 12. Oktober 2018 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) erfolgte am 21. September 2018.

Zusätzlich fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zweier Vorhabenträger am 22. September 2018 (außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens) statt. Im Rahmen dessen wurde den Besuchern die Möglichkeit gegeben, sich zur perspektivischen, städtebaulichen Entwicklung auf den Grundstücken Glasower Straße 3-10 sowie Glasower Straße 62-66 in Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens 8-86 zu informieren.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05. März 2019 (BA Vorlage Nr. 69/19) vom Bezirksamt beschlossen.

**5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Nachbargemeinden wurden per Email vom 24. September 2018 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-86 und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 24. Oktober 2018 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b4 vom 13. Februar 2019 abgeschlossen.

**6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Nachbargemeinden wurden per Email vom 22. März 2019 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-86 und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 23. April 2019 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b4 vom 14. Juni 2019 abgeschlossen.

**7 Informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C**

Mit E-Mail vom 22. März 2019 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C um informelle Vorprüfung zum Planentwurf 8-86 und seiner Begründung (Stand März 2019) gebeten. Hierzu hat sich die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 22.05.2019 zum Planverfahren geäußert.

**8 Teilung des Bebauungsplans 8-86**

Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße – Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Änderungen des Planinhalts sind hiermit nicht verbunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a umfasst nunmehr die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-4 und 10 im Bezirk Neukölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86b umfasst die Grundstücke Juliusstraße 5-9 im Bezirk Neukölln.

Die ortsübliche Bekanntmachung vom 25. September 2019 erfolgte am 4. Oktober 2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 41, S. 6176.

Über die beabsichtigte Geltungsbereichsteilung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfes der BA-Vorlage (Schreiben Stapl b4 vom 26. August 2019) informiert.

## **9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86a fand in der Zeit vom 06. Januar 2020 bis einschließlich 06. Februar 2020 statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 20.12.2019 auf Seite 8239. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung zudem durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) am 03.01.2020 informiert. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2019 über die Durchführung der Auslegung benachrichtigt.

Zum Auswertungsergebnis siehe Kap. VII 5.

## **10 Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen**

Gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB wurde die Wohnungsbauleitstelle über die Absicht, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen, unterrichtet und um Prüfung der städtebaulichen Verträge gebeten. Mit Schreiben vom 17.12.2019 wurde die Wohnungsbauleitstelle zudem gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der Auslegung benachrichtigt.

## **11 Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB)**

Mit Schreiben vom 19.05.2020 wurde der Bebauungsplans 8-86a zur Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB übersandt. Die Stellungnahme hierzu seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erging mit Schreiben vom 20.07.2020.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan, da wegen einzelner Punkte nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

**12 Erneute informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C**

Mit Schreiben vom 04.09.2020 wurde nach Auswertung des Prüfergebnisses (Schreiben SenSW II C 36 vom 20.07.2020) um erneute informelle Prüfung der beabsichtigten Änderungen im Bebauungsplanverfahren 8-86a gebeten. Die Stellungnahme hierzu seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erging mit Schreiben vom 29.09.2020.

**13 Erneute Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen**

Gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB wurde die Wohnungsbauleitstelle über die Absicht, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen, erneut unterrichtet und erneut um Prüfung der städtebaulichen Verträge gebeten. Mit Schreiben vom 04.12.2020 wurde die Wohnungsbauleitstelle zudem gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Durchführung der erneuten Auslegung benachrichtigt.

**14 Erneute Beteiligungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Nachbargemeinden wurden per Email vom 04. Dezember 2020 zur erneuten Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-86a und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 18. Dezember 2020 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b4 vom 02.02.2021 abgeschlossen.

Die erneute förmliche **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Bebauungsplan 8-86a fand parallel in der Zeit vom 07. Dezember 2020 bis einschließlich 18. Dezember 2020 statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 27. November 2020 auf Seite 5662. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung zudem durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) am 04. Dezember 2020 informiert. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 04. Dezember 2020 über die Durchführung der Auslegung benachrichtigt.

Zum Auswertungsergebnis siehe Kap. VII 6.

**15 Erneute Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB)**

Mit Schreiben vom 24.03.2021 wurde der Bebauungsplans 8-86a zur erneuten Überprüfung im Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB übersandt. Die Stellungnahme hierzu seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, erging mit Schreiben vom 12.05.2021.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass eine Ergänzung für den Teilbereich des Baufeldes MU 3 erfolgt, keine Beanstandungen erhoben werden (siehe hierzu Kap. III 4.12), so dass der Bebauungsplan nach Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

**16 Beschlussfassung über den Bebauungsplan**

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 23.06.2021 (Drucksache 2360/XX) die Festsetzung des Bebauungsplanes 8-86a beschlossen.

## VI **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

Aufgestellt:

Berlin, den 24. Juni 2021

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**

**TF 1.1 In den Urbanen Gebieten sind oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

**TF 1.2 In den Urbanen Gebieten können die unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

**TF 1.3 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**TF 1.4 Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**TF 1.5 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:**

- Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

**TF 1.6 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind 1.922 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 11.985 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO)

**TF 1.7 Im Urbanen Gebiet MU 3 sind 1.408 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 12.680 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO)

- TF 2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 2.2 Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 2.3 Die in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Fahrstuhlüberfahrten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- TF 2.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in den Urbanen Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- TF 2.5 Als zulässige Grundfläche wird im MU 5 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- TF 3.1 Für die der Glasower Straße zugewandten baulichen Anlagen kann zwischen den Punkten L<sub>3</sub> und L<sub>4</sub> sowie L<sub>5</sub> und L<sub>6</sub> ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,50 m vor die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die baulichen Anlagen dürfen nicht mehr als 60 Prozent der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)
- TF 3.2 Für das Urbane Gebiet MU 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

**TF 4.1 In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

**TF 5.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**TF 5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

**TF 6.1 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 sind.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

**TF 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Baugebieten jeweils entlang der genannten Linien und in den aufgeführten Geschossen**

Baugebiet	Linie	Betroffene Geschosse
MU 1	L <sub>1</sub> – L <sub>2</sub>	I bis V und D
MU 2	L <sub>3</sub> – L <sub>4</sub>	I bis VI
MU 3	L <sub>8</sub> – L <sub>9</sub> – L <sub>10</sub> – L <sub>11</sub> – L <sub>12</sub>	III bis VI
	L <sub>13</sub> – L <sub>14</sub> und L <sub>16</sub> – L <sub>13</sub>	D
	L <sub>14</sub> – L <sub>15</sub>	IV und D
	L <sub>15</sub> – L <sub>16</sub>	III bis IV und D
	L <sub>17</sub> – L <sub>18</sub> – L <sub>19</sub>	D
	L <sub>20</sub> – L <sub>21</sub> – L <sub>17</sub>	IV und D

MU 4	L <sub>22</sub> – L <sub>23</sub>	I bis V und D
Die Lage der Vollgeschosse ist mit I bis VI bezeichnet. D steht als Abkürzung für ein Geschoss oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses (z. B. Dach- oder Staffelgeschoss).		

**bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o.g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.**

**Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o.g. Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen und in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräumen (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.**

**Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den Baugebieten MU 3 und MU 5 auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Wohnungen entlang der Linien L<sub>5</sub> - L<sub>6</sub> und L<sub>7</sub> – L<sub>24</sub> – L<sub>25</sub> – L<sub>26</sub> – L<sub>27</sub> - L<sub>8</sub> in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei 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.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**TF 6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 5. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich von der Juliusstraße abgewandt ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten zulässig.**

**Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Juliusstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau zu errichten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**TF 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**TF 7.2 In den Baugebieten sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

**TF 7.3 In den Urbanen Gebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**TF 8.1 In den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

**TF 8.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

## 2 Hinweise

### Pflanzliste 1 – Bäume

Bei Verwendung der Pflanzliste zur Bestimmung von Ausgleichspflanzungen ist zu beachten, dass für diese vorrangig gebietstypische Arten vorzusehen sind.

#### Großkronige Baumarten

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)  
Tilia vulgaris (Holländische Linde)

#### Kleinkronige Baumarten

*bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen*  
Acer campestre (Feldahorn)  
Carpinus betulus „fastigiata“ (Hainbuche)  
Corylus columa (Baum-Hasel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Malus silvestris (Holzapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)  
Pyrus pyraeaster (Holzbirne)  
Sorbus intermedia (Schwedische Maulbeere)  
Sorbus aria (Mehlbeere)

### Pflanzliste 2 – Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)  
Eunymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)  
Rosa corymbifera (Busch-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)



## Legende

### Untersuchungsgebiet

Grenze

### Biotopklassen

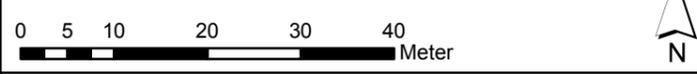
- Haus- u. Kleingärten
- Wohn- u. Mischbebauung
- Gewerbe- u. Gemeinbedarfsflächen
- Verkehrsflächen

### Bestandsbäume

- Bestandsbaum
- Straßenbaum

Biotopcode	Name
101112	Ziergärten
10113	Gartenbrachen
12222	geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe)
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand
126422	Parkplätze, teilversiegelt, ohne Baumbestand
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand
12644	Garagenanlagen
12831	Ruinen

Plangrundlage: Luftbilder (DOP20) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin



## Anlage 3 zur Festsetzungsbegründung Bebauungsplan 8-86a "Glasower Straße-Ost"

### Biotoptypen und Baumbestand

Auftraggeber:  
BUDIRO Immobilien & Baurüchergesellschaft mbH  
Herr Budimtschitsch  
Zinnowitzer Str. 1  
10115 Berlin

Bearbeitung: **FUGMANN**  
**JANOTTA**  
PARTNER

Stand: 08.2018

Maßstab: 1:757

Bearbeiter: S.L.

Tabelle: Liste der im Plangebiet erfassten nach BaumSchVO geschützten Einzelbäume

Lfd Nr.	Art	Stammanzahl	Stammumfang (cm)	Vitalität (1-4)	Bemerkungen
1	Betula pendula	1	80	1	D
2	Tilia platyphyllos	1	80	1	D
3	Betula pendula	1	80	1	D
4	Aesculus hippocastanum	1	150	1	D
5	Acer spec.	1	80	1	D
6	Quercus spec.	1	100	4	E, D
7	Betula pendula	1	80	2	T, D, Wd, S
8	Betula pendula	1	80	2	D
9	Prunus spec.	1	90	4	T, D, K
10	Aesculus hippocastanum	1	100	2	E, D
12	Betula pendula	1	80	2	E, T, D, Wd, S
13	Pinus spec.	1	80	4	E, T, D, Wd, S
15	Pinus spec.	1	80	1	D
17	Ailanthus altissima	1	80	2	D
18	Tilia spec.	1	100	2	T, D, Wd, S
19	Tilia spec.	1	100	2	T, D, Wd, S
20	Populus nigra 'Italica'	1	120	1	D
21	Quercus robur	1	80	2	D
22	Tilia spec.	1	195	1	D
23	Tilia spec.	1	165	1	D
24	Tilia spec.	1	175	1	D
25	Tilia spec.	1	95	1	D
26	Tilia spec.	1	175	1	D
27	Tilia spec.	1	145	1	D
28	Tilia spec.	1	90	1	D
29	Tilia spec.	1	90	1	D
30	Tilia spec.	1	70*	1	D
31	Tilia spec.	1	215	1	D
32	Tilia spec.	1	160	1	D
33	Tilia spec.	1	25*	1	D
34	Tilia spec.	1	240	1	D
35	Tilia spec.	1	205	1	D
36	Tilia spec.	1	140	1	D
37	Tilia spec.	1	160	1	D
38	Tilia spec.	1	120	1	D
39	Tilia spec.	1	185	1	D
40	Tilia spec.	1	80	1	D
41	Tilia spec.	1	100	1	D
42	Tilia spec.	1	80	1	D

Lfd Nr.	Art	Stammanzahl	Stammumfang (cm)	Vitalität (1-4)	Bemerkungen
43	Tilia spec.	1	25*	1	D
44	Tilia spec.	1	125	1	D
45	?				
46	Laubbaum				
47	Laubbaum				
48	Laubbaum				
49	Laubbaum				
50	Tilia spec.	1	125	1	D
51	Tilia spec.	1	270	1	D
52	Tilia spec.	1	230	1	D
53	Tilia spec.	1	25*	1	D
<b>Anzahl</b> <b>50</b>					

 Überprüfung und Ergänzung durch Kartierung erfolgt im weiteren Verlauf des Planverfahrens

\*Neuanpflanzung / Baum im Straßenraum. Ist nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) §16 Absatz 3 geschützt und zu erhalten.

### Erklärung der verwendeten Kurzzeichen

#### ZUSTAND

Alle Angaben in der Tabelle beziehen sich auf Merkmale, die ohne Hilfsmittel vom Boden aus deutlich sichtbar waren. Differenzierungen wurden durch Einklammern (nicht erheblich, geringer Umfang), Ausrufungszeichen (erheblich, wichtig) oder Fragezeichen (unsicher) dargestellt. Verwendet wurden folgende Kürzel:

#### Krone

- D Dürres Astwerk oder in der Vegetationszeit unbelaubte Fein- oder Schwachäste (Durchmesser 1-3 bzw. 3-5 cm), falls mit „!“ versehen: Wipfeldürre, starke Vergreisung
- T Totholz in nennenswertem Umfang (Grob- oder Starkäste mit 5-10 cm bzw. über 10 cm Durchmesser)
- Wd Wipfeldürre

#### Stamm

- S Stammschaden (Verletzung des Holzkörpers, Faulstelle, Morschung)

#### Habitus

- E Stamm mit Efeu bewachsen

#### VERSEHRSSICHERHEIT (V)

Augenscheinlich ohne nähere Untersuchung:

- h = hoch - kein Totholz
- m = mittel - Totholz in geringem Maße vorhanden
- g = gering - hoher Totholzanteil, hohe Bruchgefahr einzelner Äste
- (u) = umsturzgefährdet

#### SCHADSTUFE/ VITALITÄT (S)

Durch die Angabe der Schadstufe wurde der Gesamtzustand der Bäume dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem allgemeinen Eindruck der Vitalität (Belaubungsdichte, -farbe, -größe, Verzweigung, Habitus u.a.) und aus dem vom Boden -ohne Hilfsmittel- erkennbaren Schäden (Totholz, Astausbrüche, Risse, Rindenschäden, Stammverletzungen u.a.).

Diese Einschätzung hängt in sehr starkem Maße ab von:

- der Baumart, Sorte, Varietät oder Unterart
- der subjektiven Erfahrung und Bewertung
- äußeren Faktoren (Witterung, Sonnenstand, Jahreszeit, Sichtbarkeit der Merkmale u.a.)

Daher müssen Aussageungenauigkeiten bzw. differierende Ansichten in Kauf genommen werden, die in Einzelfälle bis zu einer Schadstufe ( in besonderen Fällen auch mehr) betragen können.

Die Schadstufe "0" oder "1" erhalten Bäume, die überwiegend "gesund" bezeichnet werden können, während Bäume, bei denen Schäden und Krankheitssymptome überwiegen, den Schadstufen "2" oder "3" zugeordnet werden. Tote Bäume werden durch die Schadstufe "4" gekennzeichnet.

- 0 Nicht oder kaum geschädigt; ohne oder mit sehr geringen Schadmerkmalen
- 1 Leicht geschädigt; mit geringen Schadmerkmalen; im Gesamteindruck überwiegen aber noch die Anzeichen des "gesunden" oder regenerationsfähigen Baumes
- 2 Deutlich oder schwer geschädigt; im Gesamteindruck überwiegen die Anzeichen für eine Schädigung; Besserung des Zustandes erscheint jedoch noch möglich, falls hierzu geeignete Maßnahmen (insbesondere Wuchsortverbesserung und -sicherung) ergriffen werden
- 3 Sehr schwer oder extrem geschädigt bzw. abgängig; Zustand kritisch
- 4 Tot, abgestorben

**Übersicht über die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 20.12.2019 auf Seite 8239. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung zudem durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 03.01.2020 informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 06. Januar bis einschließlich 06. Februar 2020 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Unterlagen dargelegt:

- Planzeichnung und Grundstücksverzeichnis
- Begründung nebst Anlagen
- Fachgutachten zu den Themen Boden/Grundwasser/Altlasten, Luftschadstoffe, Verkehr, Lärm, Entwässerung
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Planung gingen schriftliche Stellungnahmen von insgesamt einem Einwender ein.

Die Stellungnahme und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
Ö.01	Öffentlichkeit 1 vom 05.02.2020	Ö.01.1	Umweltbelange	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Wie in der Begründung zum vorliegenden B-Plan 8-86a an mehreren Stellen angemerkt, führt die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt auch zu einem enormen wirtschaftlichen Verwertungsdruck der sich als (Bau-) Druck auf die letzten unversiegelten Freiflächen manifestiert. Es ist unstrittig, dass sich die Stadt weiterentwickeln soll und dass der zusätzliche Bedarf an Wohnraum gedeckt werden muss. Dennoch nehmen wir mit Sorge zur Kenntnis, dass dieser Prozess dabei ist, in der gesamten Stadt zunehmend in eine maßlose Entwick-	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>lung umzuschlagen, die sich schon in den nächsten Jahrzehnten als dramatische Fehlentwicklung herausstellen könnte. Dies alles entfaltet sich vor dem Hintergrund eines sich verstärkenden Klimawandels, wobei davon auszugehen ist, dass die besonders gravierenden negativen Effekte, vor denen aus dem Bereich der Wissenschaft eindringlich gewarnt wird, erst noch eintreten werden. Auch im Hinblick auf die Belange des (städtischen) Naturschutzes ist ein beispielloser Verdrängungsprozess im Gange, wobei die aktuellen Entwicklungen durch das Bauplanungsrecht gefördert werden und durch die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen des Europarechts nur geringfügig abgemildert werden können. Umso erfreulicher ist es, zur seltenen Abwechslung, den vorliegenden B-Plan 8-86a zu kommentieren. Die vorgeschlagene Nachverdichtung auf bereits größtenteils versiegelten Flächen steht vollends im Einklang mit unseren Vorstellungen einer Weiterentwicklung der Stadt auf Flächen, bei denen nur ein geringes Konfliktpotential mit den Belangen städtischer Natur vorliegt. Auch im Hinblick auf die Vorgaben der BauGB zum Bodenschutz und den Umgang mit der Ressource Regenwasser sehen wir nur Vorteile. Darüber hinaus ist bemerkenswert, dass für diesen B-Plan – anders als für viele andere Projekte im Innenbereich – ein vollständiger Umweltbericht angefertigt und der Begründung beifügt wurde. Wir begrüßen ausdrücklich, dass auf ein Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet wurde. Das Verfahren der Planaufstellung und der resultierende Bebauungsplan sind vorbildlich bearbeitet und sollten als ein Positivbeispiel stadtweite Bekanntheit erlangen. Was sich in diesem Fall sehr deutlich zeigt</p>	

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				ist, dass es keinesfalls eines beschleunigten Verfahrens bedarf, um von der beabsichtigten Planaufstellung (2018) schnell bis zum Abschluss der Planungen zu gelangen. Und der resultierende B-Plan ist nicht nur fachlich besser, sondern umgeht auch mögliche Probleme einer rechtlichen Anfechtbarkeit.	
		Ö.01.2	Ökologische Baubegleitung	Die einzige Anmerkung unsererseits, besteht in einer Erweiterung der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts Neukölln vom 31.10.2018 bzw. der Unterpunkte 2.2.3 (S. 74 der Begründung) sowie 2.2.5 (S. 75 der Begründung). Grundlegend ist es, unserer Auffassung nach immer von Vorteil, wenn erst ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt wird, auch und gerade um das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen (Tötungs- und Störungsverbot nach dem BNatschG) auszuschließen. Durch dieses Vorgehen wird eine höhere Rechtssicherheit erreicht und eine mögliche Verzögerung der Bauarbeiten kann vermieden werden. Im vorliegenden Fall fordern wir entsprechend, zumindest die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung. Durch diese kann qualifiziert eingeschätzt werden, ob ggf. der Bedarf besteht, Ornithologen oder andere Experten hinzuzuziehen, falls die Sachlage vor Ort dies erfordert.  Die Öffnung von Dächern und der Abriss von Gebäuden sollte behutsam und erst nach einer vorherigen Kontrolle der ökologischen Baubegleitung erfolgen. Auch bei einer ggf. erforderlichen Fällung von Bäumen ist noch einmal zu überprüfen, dass keine besetzten Niststätten oder Bruthöhlen vorliegen.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits teilweise berücksichtigt.</b></p> In Pkt. II.2.2.3 der Begründung (methodisches Vorgehen und Vorkommen europarechtlich geschützter Arten) wird auf den naturfernen Charakter des Untersuchungsraumes hingewiesen, weshalb keine umfassende Erfassung einzelner Individuen geschützter Arten, sondern eine Strukturermittlung von tatsächlich oder potenziell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt wurde, In Pkt. II.2.2.5 der Begründung wird hierbei die Prüfung der Betroffenheit entscheidungsrelevanter Tiergruppen wiedergegeben.  Ungeachtet der unmittelbar geltenden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden bereits Regelungen für artenschutzrelevante Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen (Untersuchung von Höhlen vor Fällung von Bäumen und vor Abriss von Gebäuden, Anzeigepflicht von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln, Nachweispflicht ggf. erforderlicher Kompensationsmaßnahmen). Ein Erfordernis für weitergehende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag wird nicht gesehen.

### Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Die Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der Abwägung werden Ergänzungen zu folgenden Themen in die Begründung aufgenommen:

- Konkretisierung der Ausführungen zum Berliner Modell einschließlich der Vereinbarungen der städtebaulichen Verträge in seinen Grundzügen

Weiterhin erfolgt im Ergebnis der Abwägung eine Konkretisierung der städtebaulichen Verträge zum Bebauungsplan.

.....  
Nobiling

## Übersicht über die Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 27.11.2020 auf Seite 5662. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung zudem durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 04.12.2020 informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 07. Dezember bis einschließlich 18. Dezember 2020 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Unterlagen dargelegt:

- Planzeichnung und Grundstücksverzeichnis
- Begründung nebst Anlagen
- Fachgutachten zu den Themen Boden/Grundwasser/Altlasten, Luftschadstoffe, Verkehr, Lärm, Entwässerung
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus den förmlichen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Zur Planung gingen schriftliche Stellungnahmen von insgesamt zwei Einwendern ein.

Die Stellungnahme(n) und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
Ö.01	Öffentlichkeit 1 Vom 15.12.2020	Ö.01.1	Dachbegrünung	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Nach textlicher Festsetzung 7.2 sind 40 % der Dachflächen mit extensiver Begrünung zu versehen. Wir begrüßen diesen Schritt, fordern jedoch einen höheren Anteil als 40 %. Wir fordern außerdem, von einer typischen Dachbegrünung mit Sedum-Arten abzusehen. Sedum dient lediglich einigen wenigen Insektenarten als Nahrungs- und Lebensgrundlage. Da das Insektenster-	<b>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</b> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Der Anteil der Dachbegrünung ist als Mindestanteil festgesetzt, so dass prinzipiell auch ein höherer Anteil umsetzbar ist. Der festgesetzte Mindestanteil ist aus dem Ergebnis des Entwässerungskonzepts (PST, Stand 2019) abgeleitet worden. Dieser Anteil ist zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet erforderlich.

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				ben jedoch immer stärker voranschreitet (A.H. Seeger, E. Rosenkranz 2018), fordern wir eine Bepflanzung mit Arten der Magerrasen. Bei einer Substratdicke von 10 cm ist es möglich, diesen Lebensraumtyp erfolgreich zu etablieren.	Der Umsetzung von Magerrasen steht die Festsetzung zur Dachbegrünung nicht entgegen, da diese einen Substrataufbau von mindestens 10 cm festsetzt.
		Ö.01.2	Anpflanzung	Die im Plangebiet befindliche Gartenbrache, mit einer naturschutzfachlichen Bedeutung von (++) mittel, sollte erhalten bleiben. Diese Fläche könnte durch Bepflanzung ökologisch aufgewertet werden, zum Beispiel durch die Pflanzung heimischer Hecken und Sträucher. Hier einige Vorschläge: Schlehe - Prunus spinosa, Gewöhnliche Schneeball - Viburnum opulus oder der Haselnussstrauch - Corylus avellana.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Die Gartenbrache befindet sich auf dem Grundstück Juliusstraße 8. Dieses ist inzwischen nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-86a. Die Hinweise sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-86bb zu berücksichtigen. Im Übrigen wird im Bebauungsplan 8-86a auf vegetativ angelegten Flächen die Verwendung von Arten der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten empfohlen.
		Ö.01.3	Fassadenbegrünung	Da der Großteil des Plangebiets einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, fordern wir die Außenfassaden zusätzlich mit Fassadenbegrünung zu versehen. Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Fassadenbegrünung und deren Erhalt kann ebenfalls nach §9 BauGB textlich festgesetzt werden. Hierfür sind besonders wilder Wein und Efeu angebracht. Da Efeu nach 8-10 Jahren Blüten und Früchte ausbildet, kann er ab diesem Zeitpunkt einen wertvollen Beitrag für den Artenschutz darstellen (Petrischak, 2015). Viele nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Arten, wie zum Beispiel Hornissenarten und Wildbienenarten könnten hiervon profitieren. Zusätzlich würden die Blüten und Früchte des Efeus weitere Insektenarten anziehen, welche wiederum eine Nahrungsgrundlage für gefährdete Vogel- und Fledermausarten darstellen könnte. Fledermäuse sind eine besonders gefährdete Ordnung der Säugetiere, von daher	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968, vgl. hierzu: Ausführungen in Kapitel II.1.2.7 der Begründung) sind bereits nach bestehenden Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86a entstehen, besteht daher grundsätzlich nicht. Somit lassen die beabsichtigten Festsetzungen zur zulässigen Haupt- und Neben-GRZ eine geringere Versiegelung zu, als im Bestand bisher schon möglich wäre.

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>sind alle europäischen Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie erfasst und in den Anhängen I und II wird ihr Schutz ebenfalls thematisiert (BMU 2020). Des Weiteren kann das Vorkommen von Stadtgrün dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken. Dunkler Asphalt und Betonwände speichern tagsüber die Wärme der Sonneneinstrahlung und geben diese nachts an die Umgebung ab (Henninger et al. 2019). Bepflanzte Fassaden kühlen die Umgebungsluft durch einen Verdunstungseffekt der Blattoberfläche. Je flächendeckender die Fassadenbegrünung ausfällt, desto höher ist die Intensität der Transpiration. Dieser Kühlungseffekt wird zusätzlich durch die Beschattung der Außenwand durch die Blätter intensiviert (Korjenic et al. 2019).</p> <p>Gründächer und Fassadenbegrünung haben positive Auswirkungen auf das Klima und den Wasserrückhalt im Gebiet. Bei einer extensiven Pflege und einer artenreichen Bepflanzung mit heimischen insektenfreundlichen Pflanzen, wäre dies im Sinne des Aktionsprogramms Insektenschutz (BMU 2019).</p>	<p>Auch wenn die Eingriffsbewertung im Umweltbericht aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86a entstehen, nicht besteht, werden durch Festsetzungen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die Grünfestsetzung (TF 7.1), die eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – auch oberhalb von Tiefgaragen – vorsieht,</li> <li>– die Festsetzung zur extensiven Dachflächenbegrünung (TF 7.2) und</li> <li>– die verbindliche Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 7.3).</li> </ul> <p>Darüber hinaus gehende städtebauliche Gründe zur Fassadenbegrünung liegen nicht vor, auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.</p>
		Ö.01.4	Baumschutz	<p>Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass der Baumbestand im Plangebiet nach § 2 BaumSchV einen hohen Schutzstatus aufweist. Von daher begrüßen wir es, wenn möglichst viele vorhandene Bäume erhalten bleiben. Steht die Erhaltung der Bäume jedoch im Konflikt mit dem höheren Interesse der Schaffung neuer Wohnfläche, so sollte beim Ausbau der Fußgängerwege und der Innenhofgestaltung flexibel auf vorhandene Altbäume eingegangen werden und geplante Wege gegebenenfalls neu positioniert werden. Die Versiegelung sollte den Schutz der Stamm-, Wurzel-, und Kronenbereiche der Bäume beachten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p> <p>Gemäß TF 7.1 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dabei können die Bestandsbäume – sofern möglich – Berücksichtigung finden. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist zudem gemäß TF 7.3 in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Großteil der im Rahmen der Biotop- und Baumbestandskartierung 2018 dokumentierten Bäume im Bereich der bestehenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie außerhalb des</p>

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					Plangebiets im Bereich der Juliusstraße (nunmehr B-Plan 8-86bb) befinden. Letztere werden von der geplanten Bebauung im BP 8-86a nicht berührt. Für die nicht im Bestand zu erhaltenden Straßenbäume in der Glasower Straße erfolgen entsprechende Neuanpflanzungen des Straßen- und Grünflächenamtes (siehe Begründung, Kap. III.3.3).
Ö.02	Öffentlichkeit 2	Ö.02.1		<p>Gern möchten wir die Chance nutzen und auch an dieser Stelle unser Feedback zum Bebauungsplan 8-86a formulieren.</p> <p>Den aktuellen Fortschritt beim Projekt Glasower Straße 8-86a (Bebauungsplan) begrüßen wir sehr und freuen uns schon jetzt auf unserer altes/neues „Quandt-Quartier“, sprich unsere Gewerbeeinheit von 400 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (der ehemaligen Glasower Straße 3-10). Tradition war uns schon immer wichtig, sodass wir uns glücklich schätzen über die vereinbarte Namensgebung „Quandt-Quartier“. Somit bleibt wenigstens ein Teil der alten Tradition bzw. eine Erinnerung am Standort erhalten.</p> <p>An dieser Stelle auch noch mal ein großes Kompliment an Herren Hertfelder, uns gefällt das Exposé 1 nach wie vor unwahrscheinlich gut.</p> <p>Über eine Benachrichtigung zu jeglichen neuen Informationen zum Bebauungsplan 8-86a wären wir sehr dankbar.</p> <p>Wir wünschen allen Beteiligten für das Leuchtturmprojekt viel Erfolg und ein schnelles Gelingen!</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>

### Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Die Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der Abwägung werden keine Ergänzungen in die Begründung aufgenommen.

.....  
Nobiling