

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b1-6144/XIV-3-1/I-08

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplanentwurf XIV-3-1**

(„Neuköllnische Allee / Schmalenbachstraße“)

für das Gelände zwischen Haberstraße, Neuköllnischer Allee, Chris-Gueffroy-Allee,  
Nobelstraße und Schmalenbachstraße

im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch

## 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>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Altlasten	11
2.8	Denkmalschutz	12
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b>	<b>12</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	13
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	14
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	18
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	21
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	22
3.8	Planfeststellungen	23
<b>4</b>	<b>Entwicklung von Planungsüberlegungen</b>	<b>24</b>
4.1	Gutachten im Planverfahren, eigene Abschätzungen	25
4.2	Art des Verfahrens	41
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>42</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>42</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	42
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	42
1.2.1	Fachgesetze, Verordnungen	42
1.2.2	Fachpläne	50
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>56</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	56
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	56
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	63

2.1.3	Fläche	65
2.1.4	Schutzgut Boden	65
2.1.5	Schutzgut Wasser	68
2.1.6	Schutzgüter Klima, Luft (Luftschadstoffe)	69
2.1.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	71
2.1.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	71
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	71
2.1.10	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	72
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	73
2.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	73
2.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	80
2.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	82
2.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	82
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	83
2.2.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft	85
2.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	86
2.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	86
2.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	86
2.2.10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	87
2.2.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	87
2.2.12	Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	88
2.2.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten	88
2.2.14	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	88
2.2.15	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	89
2.2.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	89
2.2.17	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	90
2.2.18	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	90
2.2.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	90
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	90
2.4	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	91
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	91
2.4.2	Eingriffsbeurteilung	92

2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	93
2.6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen	93
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>94</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	94
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	94
<b>4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>95</b>
4.1	Fazit	95
<b>5</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen</b>	<b>96</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>98</b>
<b>1</b>	<b>Ziele und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>98</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>99</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>99</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	99
3.2	Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulicher Anlagen	107
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	111
3.4	Verkehrsflächen	112
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	113
3.6	Grünfestsetzungen	113
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	119
<b>4</b>	<b>Abwägung</b>	<b>120</b>
4.1	Abwägung von Stellungnahmen aus den Beteiligungen	120
4.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	120
4.1.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	120
4.1.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	124
4.1.4	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	127
4.1.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	127
4.1.6	Rechtskontrolle	152
4.2	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	152
4.2.1	Öffentliche Belange	153
4.2.2	Private Belange	158
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>162</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>162</b>
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung</b>	<b>162</b>

<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>163</b>
<b>1</b>	<b>Mitteilung der Planungsabsicht</b>	<b>163</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch</b>	<b>163</b>
<b>3</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>163</b>
<b>4</b>	<b>Veränderungssperre</b>	<b>163</b>
<b>5</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>163</b>
<b>6</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>164</b>
<b>7</b>	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>164</b>
<b>8</b>	<b>Verlängerung der Veränderungssperre</b>	<b>164</b>
<b>9</b>	<b>Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>165</b>
<b>10</b>	<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>165</b>
<b>11</b>	<b>Rechtskontrolle</b>	<b>165</b>
<b>12</b>	<b>Beschlussfassung über den Bebauungsplan</b>	<b>166</b>
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>167</b>
<b>VII</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>168</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-3-1 ist der zunehmende Nutzungsdruck auf innerstädtische beziehungsweise innenstadtnahe Gewerbeflächen, der sich unter anderem in den vermehrt auftretenden Anfragen bezüglich Vorhaben mit reiner Büro- oder Einzelhandel ausdrückt – so auch im Bereich Neuköllnische Allee. Derartige Nutzungen sind in der Regel mit Boden- und Mietpreissteigerungen verbunden, die sich negativ auf die im Umfeld befindlichen, flächenintensiven und daher auf niedrige Bodenpreise angewiesenen Gewerbe- und Industriebetriebe auswirken. Zudem können Vorbildwirkungen für weitere vergleichbare Vorhaben entstehen und Verwertungsinteressen bei anderen Eigentümern geweckt werden, die die vorab genannten negativen Auswirkungen auf gewerbliche Nutzungen weiter verstärken.

Konkret lag zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplans XIV-3-1 die Anfrage eines Eigentümers zur Errichtung eines 14geschossigen Hochhauses mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 20.000 Quadratmeter für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie einer Parkgarage (rund 3.000 Quadratmeter) vor.

Gegenüber dem Plangebiet befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage High-Deck-Siedlung. Neben den Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung sind daher auch weitergehende Regelungen zu den Gebäudehöhen erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und mögliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes wirksam zu reduzieren.

## **2 Beschreibung des Plangebietes**

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

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Südosten des Ortsteils Neukölln, unmittelbar an der Grenze zum Bezirk Treptow-Köpenick. Es ist Teil des insgesamt 164 Hektar großen Industrie- und Gewerbestandortes Neukölln-Südring mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Nahrungs- und Genussmittel sowie Medizintechnik. Der Industrie- und Gewerbestandort ist durch eine herausragende Verkehrsanbindung mit mehreren überregionalen Verkehrsstrassen (Autobahnen A 100, A 113, Autobahnauf- und -abfahrt Grenzallee), aktiven Industriebahn- und Wasseranschlüssen sowie mehreren U- und S-Bahnhöfen gekennzeichnet.

„Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts lag das Stadtumbaugebiet als Industrie- und Gewerbestandort am Rand der Stadt Neukölln. Mit der Bildung Groß-Berlins im Jahr 1920 rückte es dann näher an das Zentrum des neuen Stadtbezirks. Der südliche Teil zwischen Grenzallee und Nobelstraße blieb allerdings noch lange Zeit ungenutzt und weitgehend unerschlossen; erst mit der Teilung Berlins gewann er an Bedeutung, und zwar vor allem als Standort für die Ansiedlung von Industrieunternehmen“ (aus: Bezirksamt Neukölln in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtumbau West Neukölln-Südring, Juni 2009, Seite 10).

In den 1960er Jahren wurden die bis dahin gärtnerisch genutzten Flächen im Plangebiet zielgerichtet an kleinere Firmen aus dem dicht besiedelten Neuköllner Norden, vorzugsweise aus dem Bereich der Metallverarbeitung, vergeben.

In der Zeit von 1975 bis 1984 entstand ebenfalls auf Kleingartenflächen gegenüber dem Plangebiet die High-Deck-Siedlung mit circa 2.500 Sozialwohnungen in vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern.

Noch befinden sich innerhalb des Industrie- und Gewerbestandortes Neukölln-Südring untergenutzte Grundstücke. Die Nachfrage hat in den letzten Jahren aber deutlich zugenommen. Zahlreiche, teils über Jahre kaum genutzte Liegenschaften fanden neue Eigentümer, die mit ihren Aktivitäten zur Weiterentwicklung des Gebiets beitragen.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungsplan XIV-3-1 umfasst das Gelände zwischen Haberstraße, Neuköllnischer Allee, Chris-Gueffroy-Allee, Nobelstraße und Schmalenbachstraße. Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 8,5 Hektar.

Die Baugrundstücke befinden sich, mit Ausnahme des Grundstücks Schmalenbachstraße 17, in privatem Eigentum. Das Grundstück Schmalenbachstraße 17 und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum des Landes Berlin.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Gebiet ist geprägt durch Betriebe des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetriebe, daneben existieren auch einige Dienstleistungsunternehmen, ein Großhandel und ein Einzelhandelsbetrieb. Weiterhin befinden sich im Plangebiet eine kirchlich-religiöse Einrichtung, ein Beherbergungsbetrieb sowie Anlagen für soziale Zwecke.

Die Grundstücke haben Größen zwischen 2.000 und 6.500 Quadratmeter. Der überwiegende Teil der eingeschossigen Hallen stammt noch aus den 1960er Jahren. Die Hallen wurden später durch Anbauten und Kopfbauten, größerer Höhe, ergänzt. Der Grundstücksstruktur folgend, erstreckt sich die Bebauung überwiegend über die gesamte Tiefe des Grundstücks zwischen Neuköllnischer Allee und Schmalenbachstraße. Die Grundstücksstruktur schafft die Voraussetzungen für eine sparsame Erschließung, flächenintensive Wendeanlagen können auf den Grundstücken größtenteils entfallen. Die Grundstücke weisen noch Nachverdichtungspotenziale, insbesondere in die Höhe, auf.

## **2.4        Geltendes Planungsrecht**

### Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-3, festgesetzt am 29.10.1969 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 2284), der für die Flächen im Plangebiet Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung 1968 mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 sowie offene Bauweise festsetzt. Im Gewerbegebiet ist eine Bebauungstiefe von 30,0 Meter, gemessen von der Baugrenze, die ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 70,0 Meter überschritten werden darf, wenn hinter der Bebauungstiefe von 30,0 Meter ein seitlicher Grenzabstand von 0,5 H eingehalten wird, mindestens jedoch 3,0 Meter, zulässig. Entlang der Straßen ist jeweils ein 5,0 beziehungsweise 5,5 Meter breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, für den eine Pflanzbindung besteht. Wege und Zufahrten sind ausgenommen. Werbeanlagen innerhalb der Vorgärten sind unzulässig.

Die Gewerbegebietsfestsetzung setzt sich südöstlich des Plangebietes, westlich der Neuköllnischen Allee, bis an den südlichen Heidekampgraben fort. Die nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan XIV-3 als Industriegebiet festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet beträgt Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 9,0 bei offener Bauweise.

## **2.5        Verkehrserschließung**

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen Innenstadt und Südostraum sowie der guten Anbindung an die Verkehrsnetze sehr gut erreichbar – sowohl innerhalb der Stadt als auch überregional.



### Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Grenzallee und die Neuköllnische Allee. Über die Grenzallee ist derzeit die Anbindung an das Autobahndreieck Neukölln (Autobahnen A 100 und A 113 Richtung Flughafen / Cottbus / Dresden) sowie die Karl-Marx-Straße und die Bundesstraße B 96a (Köpenicker Landstraße) gewährleistet.

Der im Bau befindliche 16. Abschnitt der Autobahn A 100 vom Autobahndreieck Neukölln in Richtung Nordosten geht nördlich des Plangebiets von der Hoch- in die Tunnellage und unterquert die Grenzallee. Die Anschlussstelle Grenzallee wird derzeit im Zuge der Weiterführung der Autobahn A 100 in eine Halbanchlussstelle in und aus Richtung der Autobahn A 113 umgebaut. Die nächstgelegene Vollanschlussstelle der A 100 befindet sich in der Buschkrugallee und ist über die Grenzallee erreichbar.

### Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von rund einem Kilometer befindet sich der nächstgelegene S-Bahnhof Köllnische Heide (S 45, S 46, S 47). Über die Buslinie 246 ist das Plangebiet an die S-Bahnhöfe Köllnische Heide und Sonnenallee sowie den Bus M41 angebunden. Die Haltestellen befinden sich im Norden und Süden des Plangebietes. Durch die Späthstraße / Baumschulenweg verkehren die Buslinien 170, 265 mit Anbindung an den S-Bahnhof Baumschulenweg. In einer Entfernung von rund zwei Kilometer befindet sich der nächstgelegene U-Bahnhof (U7 Grenzallee).

### Industriebahn

Zwischen Grenzallee und Chris-Gueffroy-Allee (südlich des Plangebiets) liegt ein nur wenig genutztes Gleis der Industriebahn-Gesellschaft Berlin (IGB). Die Industriebahn beliefert die Firma Jacobs in der Nobelstraße. Bestrebungen zur Aktivierung weiterer Nutzer hatten bisher keinen Erfolg.

### Hafen und Wasserstraßen

Innerhalb des Gewerbe- und Industriestandortes befinden sich der Neuköllner Schifffahrtskanal, mit Anbindung an den Britzer Verbindungskanal und den Teltowkanal, sowie die Hafenanlagen Britz-Ost / Oberhafen / Unterhafen. Die Wasserstraßen sind bisher nur mit Einschränkungen oder gar nicht nutzbar. Hinzu kommt das Fehlen von Übergabepunkten und Umschlagstellen. Zurzeit befinden sich Umbau- und Ausbaumaßnahmen zur Verlegung der Schleuse in Planung, um die Hafenfunktion zu intensivieren.

### Radverkehr

Entlang der übergeordneten Verkehrsstraßen Grenzallee und Lahnstraße sowie in der Neuköllnischen Allee existieren separate Radwege, die aber nicht mehr den heutigen Standards entsprechen.

### Fußgängerverkehr

Für Fußgänger sind jeweils beidseitig der Straßen Gehwege vorhanden. Der Gehweg westlich der Neuköllnischen Allee ist im Abschnitt zwischen Grenzallee und dem Grundstück Neuköllnische Allee 112 durch einen rund 10 Meter breiten Grünstreifen, der sich nach Süden auf rund 4 Meter Breite reduziert, von Radweg und Fahrbahn getrennt.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist vollständig an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Gemäß den Bestandsplänen befinden sich unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend an den Geltungsbereich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Britzer Verbindungskanal (Gewässer 1. Ordnung). Die Grundstücke im Plangebiet sind vollständig an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Bei zukünftigen Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser ist auch dessen Verdunstung zu fördern.

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Netzstationen und Kabelverteilerschränke innerhalb von Gebäuden (Neuköllnische Allee 98/102, 128/130, 138, 150, 158, Nobelstraße 8, 12, Schmalenbachstraße 9, Haberstraße 3) und im öffentlichen Straßenraum (vor Neuköllnische Allee 138) der Stromnetz Berlin GmbH sowie eine kundeneigene Übergabestation (Schmalenbachstraße 11).

Unterhalb des südlichen Gehwegs Haberstraße und des östlichen Gehwegs Neuköllnische Allee bis Jupiterstraße befinden sich Kabellagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin, innerhalb der Verkehrsflächen Neuköllnische Allee, Haberstraße und Chris-Gueffroy-Allee Gasleitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg.

## **2.7 Altlasten**

Das Planungsgebiet unterliegt seit mehreren Jahrzehnten der gewerblichen und industriellen Nutzung, wodurch es zu erhöhten Schadstoffbelastungen in Boden und Grundwasser kam. Dementsprechend befinden sich im Plangebiet auch mehrere Grundstücksflächen, die im Bodenbelastungskataster geführt werden. Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet mit mehreren Metern Auffüllungen zu rechnen ist, welche lokal erhöhte Schadstoffbelastungen aufweisen können. Im Plangebiet wird zudem eine Grundwassersanierungsmaßnahme durchgeführt. Mit belastetem Grundwasser ist daher zu rechnen.

Im Bodenbelastungskataster werden die nachfolgend genannten Grundstücke mit folgenden Hinweisen geführt:

- Neuköllnische Allee 112 / Schmalenbachstraße 7, Neuköllnische Allee 114 / Schmalenbachstraße 11 (Fläche-Nr. 498): Teilsanierung erfolgt, weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast,
- Neuköllnische Allee 150, Schmalenbachstraße 27 (Fläche-Nr. 10243): Nachweis einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast,
- Neuköllnische Allee 154 (Fläche-Nr. 10242): Teilsanierung erfolgt, weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung / Altlast,
- Neuköllnische Allee 158 (Fläche-Nr. 10235): Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast,
- Neuköllnische Allee 160 (Fläche-Nr. 10236): Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast.

Die Grundstücke Schmalenbachstraße 3 und Neuköllnische Allee 146 wurden vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.

Eingriffe in den Boden / in das Grundwasser auf den belasteten Flächen haben in Absprache und unter Kontrolle der zuständigen Bodenschutzbehörden zu erfolgen.

Für nähere Informationen siehe Umweltbericht, Kapitel II 2.1.4.

## **2.8 Denkmalschutz**

Die Gesamtanlage der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden High-Deck-Siedlung steht unter Denkmalschutz (Objektnummer: 09097893). Der Bebauungsplan berührt den Umgebungsschutz. Bauvorhaben im Geltungsbereich sind daher der Unteren Denkmalschutzbehörde zur denkmalrechtlichen Genehmigung im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt vorzulegen.

Bodendenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Die Flächen im Geltungsbereich gehören nicht zum archäologischen Verdachtsgebiet, was aber deren zufälliges Auftreten nicht ausschließt.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

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

#### Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Die landesplanerischen Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen. Es handelt sich dabei um Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nummer 3 Raumordnungsgesetz. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung landesplanerischer Festlegungen (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf den nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 294; Gesetz- und Verordnungsblatt II für das Land Brandenburg, Nummer 35 vom 13.05.2019) und der Regionalpläne.

#### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigte Planung ist hier aus landesplanerischer Sicht grundsätzlich zulässig. Für die Entwicklung des Gewerbegebietes sind die Grundsätze und Ziele unter Punkt 2 des Landesentwicklungsplans maßgebend. Auf Grund des beabsichtigten Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben ist kein Widerspruch zu diesen Zielen des Landesentwicklungsplans erkennbar.

## Flächennutzungsplan als Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der Gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan für Berlin mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion des Regionalplans und bildet den Rahmen für weitere städtebauliche Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-3-1 entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie den regionalplanerischen Festlegungen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte dies mit Stellungnahme vom 21.02.2021.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 06.12.2022 (Amtsblatt für Berlin, Seite 3754), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche die Aussage: Gewerbliche Baufläche. Gewerbliche Bauflächen sollen grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben und gegen das Eindringen anderer Nutzungen gesichert werden. Dies gilt ganz besonders für die in der Stadtentwicklungsplanung festgelegten Schwerpunkträume des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB).

Östlich der Neuköllnischen Allee sind Wohnbauflächen W2 (Geschossflächenzahl bis 1,5) dargestellt. Die Kleingartenflächen zwischen Neuköllnischer Allee und Kanal sind als Grünfläche dargestellt, die Teil des übergeordneten Grünzuges parallel zum Teltowkanal und dem Heidekampgraben ist. Das Plangebiet grenzt im Südosten an das nachrichtlich übernommene Wasserschutzgebiet Johannisthal. Hier gilt die jeweilige Rechtsverordnung mit den Nutzungsbeschränkungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung.

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

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht (Kapitel II 1.2.2) zu entnehmen.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Sie bilden im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch Grundlagen für weitere Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

#### Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde am 30.04.2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er schreibt das Stadtentwicklungskonzept Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 fort und stellt veränderte planerische Ziele, zeitliche Aktivierungsstufen und Handlungsansätze sowie Instrumente für die gewerbliche Bauflächenkulisse des Flächennutzungsplans bis 2030 dar. In den Gebieten des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB-Gebiete), welches Teil des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 ist, wird außerdem planerisch vorgegeben, welche Nutzungen zulässig sind.

Gemäß dem Räumlichen Leitbild und dem Konzeptplan Planungsziele sind die Flächen im Plangebiet Teil der gewerblichen Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan, die es zu sichern und zu entwickeln gilt, um den Wirtschafts- und Industriestandort Berlin zu stärken. Weil in der wachsenden Stadt die Nutzungskonkurrenzen zunehmen, ist die aktive Sicherung der gewerblichen Bauflächen eines der wichtigsten Ziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030.

Der Flughafen BER im Süden Berlins führt auf den Achsen zur Berliner Innenstadt zu einem starken Wachstum. Das Plangebiet liegt in der Vorteilslage Flughafen BER entlang der A 113. Hier wird neben klassischem Gewerbe auch Büronutzung planerisch zu steuern sein. Das Plangebiet liegt außerdem im Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe, in welchen die Ansiedlung von Handwerkerhöfen ausdrücklich unterstützt wird.

Vor allem die Verkehrsanbindung und die Verknüpfung der Gewerbestandorte untereinander hat große Bedeutung für deren Entwicklung. Deshalb wurden im räumlichen Leitbild einige Verkehrsstrassen nachrichtlich aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans, südlich des Britzer Verbindungskanals, ist eine übergeordnete Straßenverbindung zwischen der Autobahn A 113 und der Bundesstraße 96a (Köpenicker Landstraße und Minna-Todenhagen-Straße), deren Ausbau es zu

beschleunigen gilt, geplant. Auch den Ausbau der digitalen Infrastruktur gilt es zu intensivieren.

Die Flächen im Plangebiet sind Teil der gemäß Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) zu sichernden Fläche 25 „Südring“ zwischen S-Bahnring und Teltowkanal. Im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich sind Vorranggebiete für produktionsgeprägte Nutzungen, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen, ausgewiesen. Die Berliner Wirtschaftspolitik verfolgt das Ziel, die Beschäftigung im industriellen Sektor zu steigern. Dafür sind entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, zu denen auch die Liegenschaftspolitik für gewerbliche Bauflächen gehört. Die Bezirke sind daher gehalten, diese Gebiete aktiv zu sichern und Maßnahmen einzuleiten, die nicht konzeptkonforme Nutzungen ausschließen.

Für die Flächen südlich der Grenzallee wurden die Strategien und Handlungsansätze dahingehend konkretisiert, dass vor dem Hintergrund der guten Verkehrsanbindung, der vergleichsweise zentralen Lage in der Stadt (Vorzugsraums für innenstadtaffines Gewerbe) und des bestehenden Planungsrechts die Stapelung gewerbliche Nutzungen geprüft werden sollte, um die Flächen intensiver zu nutzen. Besonders gut für gestapeltes Gewerbe eignen sich untergenutzte Grundstücke an der Neuköllnischen Allee, die derzeit mit Parkplätzen, Leichtbauhallen oder Ähnlichem belegt sind (unter anderem Neuköllnische Allee 104, 108, 114, 144, 146).

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 wurde am 12.03.2019 vom Berliner Senat beschlossen. Er stellt die Hierarchie unterschiedlicher Zentrumstypen in Berlin dar, liefert Handlungsempfehlungen für die Zentren und die Nahversorgung in den Stadtquartieren und beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, die Grundlage für die Einzelhandelssteuerung in den Bezirken sind.

Das nächstgelegene Zentrum Baumschulenweg (Ortsteilzentrum) befindet sich in rund 1,5 Kilometer zum Plangebiet im Bezirk Treptow-Köpenick am S-Bahnhof Baumschulenweg.

Im Bereich Grenzallee / Naumburger Straße ist ein Komplementärstandort für eine Fachmarkttagglomeration mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ausgewiesen. (Die Darstellung entspricht nicht mehr der Intention des Bezirksamtes. Der vorhandene Baumarkt hat am Standort Bestandsschutz, weitere Fachmärkte sollen mit Hilfe des bestehenden Planungsrechts ausgeschlossen werden.)

In den Handlungsempfehlungen wird darauf hingewiesen, dass Nahversorgungsstandorte in Gewerbe- oder Industriegebieten zu unerwünschten Bodenpreissteigerungen zulasten der Handwerks- und Gewerbebetriebe führen und daher zu verhindern sind.

### Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Am 02.03.2021 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept Berlin 2021 (IWVK), welches am 31.08.2021 beschlossen wurde, konkretisiert als nachgeordnetes Planwerk für den kurz- und mittelfristigen Planungshorizont Maßnahmen und Konzepte. Das Integrierte Wirtschaftsverkehrskonzept bildet, wie im Berliner Mobilitätsgesetz (§ 18) festgelegt, die planerische Grundlage, um das Ziel eines funktionierenden und zugleich umwelt- und stadtverträglichen Wirtschaftsverkehrs in Berlin zu erreichen und definiert hierfür Qualitäts- und Handlungsziele.

Folgende prioritäre Maßnahmen und Aufgaben, die grundsätzlich auch Relevanz für den Gewerbestandort haben, sind im Integrierten Wirtschaftsverkehrskonzept:

- Verbesserung der Fernerreichbarkeit Berlins als Schnittpunkt dreier transeuropäischer Kernnetzkorridore, insbesondere auf der Schiene im Fern- und Regionalverkehr, um die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsverkehrs zu erhöhen und den Güterverkehr von der Straße auf die Schiene zu verlagern,
- Ertüchtigung und Erhalt der lokalen sowie regionalen Bundeswasserstraßen, um den Wirtschaftsverkehr auf dem Wasser (Containertransport, Projektladungen) kurz-, mittel- und langfristig sicherzustellen sowie innovative Lösungen des wasserseitigen Gütertransports zu ermöglichen (hierzu gehört auch der Hafen Neukölln in rund 1,3 Kilometer Entfernung zum Plangebiet),
- Erstellung eines Verkehrssicherheitsprogramms, das explizit die Belange und Besonderheiten des Wirtschaftsverkehrs berücksichtigt,
- Einrichtung einer Austauschplattform Wirtschaftsverkehr für den direkten Austausch zwischen Verwaltung, Unternehmen, Kammern und Verbänden,
- Erarbeitung von Planungsvorgaben für Liefer- und Ladeverkehrsflächen inklusive einer Konzeption zur Verkehrsüberwachung,
- Erarbeitung eines Leitfadens zur Einrichtung von Mikrohub /-depots - bereits laufende Projekte sind parallel fortzuführen, privatwirtschaftliche Ansätze zu begleiten,
- Fortsetzung von Programmen und Projekten zur Emissionsreduzierung und zur Elektrifizierung / Dekarbonisierung des Wirtschaftsverkehrs in Berlin.



Darüber hinaus ist die Maßnahme i47 Neubau der Straßenbahnstrecke Potsdamer Platz – Schöneweide (bauliche Umsetzung gemäß öffentlicher Personennahverkehr-(ÖPNV) Bedarfsplan bis 2035) aus dem Maßnahmenkatalog zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr relevant, da diese in Nähe des Plangebietes durch die Sonnenallee verlaufen könnte.

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 definiert folgende Qualitäts- und Handlungsziele, die für die Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanungen relevant sind:

- Senkung der Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) an allen Straßen unter 30 Mikrogramm pro Kubikmeter (µg/m<sup>3</sup>) sowie Senkung der Feinstaubbelastung auf ein Niveau, das sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation orientiert (zum Beispiel Jahresmittel von 20 Mikrogramm pro Kubikmeter für Feinstaub (PM<sub>10</sub>)),
- Minderung der verkehrsverursachten Lärmbelastungen an Hauptverkehrsstraßen zur Reduzierung der Betroffenen; dabei Minderung der Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen für mindestens 100.000 Anwohnende, die nächtlichen Pegeln oberhalb 60 Dezibel(A) ausgesetzt sind,
- Minderung der Belastung durch Schienenlärm, vor allem keine Überschreitung von 55 Dezibel(A) nachts durch Straßenbahnen.

#### Karten zum übergeordneten Verkehrsnetz

In der Karte Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2021, sind die Autobahn als großräumige Straßenverbindung (Stufe I), die Karl-Marx-Straße / Buschkrugallee, Sonnenallee und Grenzallee als übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II), der Straßenzug Lahnstraße / Neuköllnische Allee / Forsthausallee als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) und der Straßenzug Bergiusstraße / Nobelstraße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt. Im Zielnetz, Planung 2030, ist die Karl-Marx-Straße nur noch als örtliche Straßenverbindung ausgewiesen. Die übrigen Straßen behalten ihre Netzfunktion (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/>, Zugriff: 09.01.2023).

#### Radverkehrsplan

Das Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE vom 05.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.09.2021, Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 1117) bildet den rechtlichen Rahmen der Mobilitätswende. Die im Gesetz formulierten Vorgaben zur Förderung des Radverkehrs stellen die Grundlage laufender Planungen und Projekte der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz dar.

Der Radverkehrsplan des Landes Berlin wurde am 16.11.2021 vom Senat beschlossen. Die Neuköllnische Allee ist im Netzplan Radverkehrsnetz Berlin als Teil des Vorrangnetzes und die Haberstraße sowie Chris-Gueffroy-Allee als Teil des Ergänzungsnetzes enthalten (<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/radverkehr/radverkehrsplan/>, Zugriff am 12.05.2022). Die derzeit in der Neuköllnischen Allee vorhandenen beziehungsweise in der Haberstraße und Chris-Gueffroy-Allee fehlenden Radverkehrsanlagen widersprechen den Anforderungen dieser funktionalen Einordnung sowie dem Berliner Mobilitätsgesetz. Aktuelle Maßnahmen zur Ertüchtigung der Radverkehrsanlagen sind derzeit jedoch nicht vorgesehen.

#### Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Die Aussagen zum Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 sind dem Umweltbericht (Kapitel II 1.2.2) zu entnehmen.

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

#### Berlin Strategie 3.0

Die Berlin Strategie 3.0 wurde am 13.04.2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen. In acht einzelne Strategien werden positive Visionen für die Zukunft skizziert, Perspektiven für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufgezeigt und mit Zielen und Handlungsfeldern konkretisiert.

Im Rahmen der Strategie 1 - Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung stärken - setzt sich Berlin bis 2030 unter anderem folgende Ziele mit Relevanz für das Plangebiet:

- Eine starke Wirtschaft vergrößert den finanziellen Handlungsspielraum - Die Stärkung der Wirtschaftskraft und die erhöhte Wertschöpfung leisten einen wichtigen Beitrag, um den Landeshaushalt nach pandemiebedingter Neuverschuldung zu konsolidieren.
- Berlinerinnen und Berliner profitieren von der soliden Wirtschaftskraft - Der Arbeitsmarkt entwickelt sich nach einem temporären pandemiebedingten Einbruch zu Beginn der 2020er-Jahre wieder positiv.
- Flächen für Berlins Wirtschaft werden gesichert und aktiviert - Flächen für die wachsende Wirtschaft Berlins werden durch Einsatz des Planungsrechts und der Liegenschaftspolitik in ihrem Bestand strategisch gesichert und neue Flächenpotenziale zugänglich aktiviert.

Um diese Ziele zu erreichen, sind unter anderem vorhandene Industrie- und Gewerbestandorte zu sichern, zu aktivieren und zu qualifizieren, die Chancen neuer Arbeits- und Produktionsstrukturen sind hierbei zu nutzen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3-1 kann den Zielen der Berlin Strategie 3.0 entsprochen werden.

#### Lärminderungsplanung und Luftreinhalteplanung

Die Aussagen zur Lärminderungsplanung und zur Luftreinhalteplanung sind dem Umweltbericht (Kapitel II 1.2.2) zu entnehmen.

#### Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der Nahverkehrsplan für 2019-2023 wurde vom Berliner Senat am 26.02.2019 beschlossen. Er setzt für ganz Berlin die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der Leistungen von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest und bildet damit die Grundlage für die Angebotsplanung des öffentlichen Personennahverkehrs. Er enthält darüber hinaus Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmevorschläge, die dazu beitragen sollen, den öffentlichen Personennahverkehr in Berlin noch attraktiver zu gestalten. Dies ist notwendig, um die Stadt im Sinne des Mobilitätsgesetzes weiter vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten.

Der Busverkehr auf der Sonnenallee ist Bestandteil des Vorrangnetzes für den öffentlichen Personennahverkehr (Strecken mit mindestens 6 Fahrten pro Stunde tagsüber beziehungsweise mehr als 6 Fahrten pro Stunde in der Hauptverkehrszeit). Auf den Strecken des Vorrangnetzes sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs im Oberflächenverkehrs mit besonderer Priorität zu berücksichtigen.

Im Nahverkehrsplan ist der Neubau der Straßenbahnstrecke Potsdamer Platz über Sonnenallee zum S-Bahnhof Schöneweide als vordringlich dargestellt (Inbetriebnahme 2026 bis 2035). Mit der Straßenbahnneubaustrecke kann die stark belastete Buslinie M41 auf Straßenbahnbetrieb umgestellt werden. Die Vorzugstrasse (Planungsstand 2019) verläuft in rund 300 Meter zum Plangebiet und kann damit auch für die Beschäftigten, Besucherinnen und Besucher im Plangebiet interessant sein.

#### Kleingartenentwicklungsplan

Die Kleingärten Karlsruhe II, Chris-Gueffroy-Allee 1, und Marienthal II, Neuköllnische Allee 160, sind im Kleingartenentwicklungsplan 2030 der Kategorie 2 „dauerhaft zu erhalten mit Handlungsbedarf“ zugeordnet. Es handelt sich um landeseigene Kleingartenanlagen, die zwar im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche - Kleingärten dargestellt

sind, die jedoch innerhalb eines Bebauungsplanes mit abweichender Festsetzung (hier: Gewerbe- und Industriegebiet) liegen. Gegebenenfalls könnten Teilflächen für die Straßenbahnverbindung Hermannplatz – Bahnhof Schöneweide in Anspruch genommen werden. Eine konkrete Trassenführung ist noch nicht festgelegt.

Darüber hinaus befindet sich im Blockinnenbereich Planetenstraße / Sonnenallee / Jupiterstraße / Neuköllnische Allee, nordöstlich des Plangebiets, die Kleingartenanlage „Volksgärten“. Die Kleingärten sind im Kleingartenentwicklungsplan der Kategorie 1 „dauerhaft gesichert“ zugeordnet.

#### Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030

Die Charta für das Berliner Stadtgrün wurde im Frühjahr 2020 durch den Berliner Senat angenommen und im Rat der Bürgermeister verabschiedet. Sie formuliert Ziele, Aufgaben und Maßnahmen, die notwendig sind, um das Stadtgrün auch in einem wachsenden Berlin zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln. Zusammen mit der Charta wurde ein Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 verabschiedet. Das Handlungsprogramm enthält konkrete Projekte, Maßnahmen und Instrumente.

Die Charta beinhaltet 9 Leitlinien, unter anderem sollen das Potenzial der grauen Infrastruktur besser genutzt (Leitlinie 3) und privates Grün vielfältiger gemacht werden (Leitlinie 8). Es wird unter anderem angestrebt, die Freiflächen der Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer Freiraumpotenziale von den Dächern bis zu den Freiflächen zu aktivieren. Hierzu werden vermehrt Kooperationen mit Unternehmen angeregt und gefördert.

Mit den Grünfestsetzungen im Bebauungsplan XIV-3-1 wird den Zielsetzungen entsprochen.

#### Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) ist das zentrale Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus überwiesen. Als wichtige Neuerung wurden im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2022-2026 zur besseren Bewertung und zeitnahen Nachsteuerung für die Maßnahmen weitestgehend konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert.

Handlungsfelder mit Relevanz für das Plangebiet sind neben dem Handlungsfeld Gebäude (Nummer 2), hier insbesondere nachhaltiges Bauen und Sanieren, insbesondere

das Handlungsfeld Wirtschaft (Nummer 3). Hierbei geht es um die Steigerung der Energie- und Ressourceneffizienz, die Steigerung der Nutzung von erneuerbaren Energien und die Steigerung der Anzahl der Unternehmen mit Klimaneutralitätszielsetzung (zum Beispiel über entsprechende Vereinbarungen sowie Teilnahme an Initiativen oder Netzwerken). Die Maßnahmen lassen sich nicht im Bebauungsplan festzusetzen, sind aber zum Teil über andere Gesetze sichergestellt (zum Beispiel Solargesetz). Der Bebauungsplan XIV-3-1 steht entsprechenden Maßnahmen aber auch nicht entgegen.

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

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

Am 13.07.2016 wurde durch das Bezirksamt Neukölln das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln (Junker und Kruse; Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin; Dortmund, April 2016) beschlossen (Amtsblatt für Berlin, Seite 3791).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die zunehmende Inanspruchnahme des knappen Angebotes an attraktiven Gewerbe- und Industrieflächen durch Einzelhandel und auf die hierdurch auftretenden Bodenpreisspannungen hingewiesen, die zunehmend eine Weiter- oder Nachfolgenutzung durch Gewerbe- oder Industriebetriebe verhindern. Es ist Ziel des Bezirks, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Gemäß dem Grundsatz 2 zur Standortfindung des Einzelhandels und Entwicklung der Zentren im Bezirk Neukölln sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentrum) angesiedelt werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterhalb 800 Quadratmeter Verkaufsfläche auch außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche angesiedelt werden, jedoch nicht innerhalb von Gewerbe- / Industriegebieten.

Gemäß dem Grundsatz 5 sind Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Zentrenrelevante Randsortimente von nicht großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachgeschäfte) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dürfen maximal bis zu 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche einnehmen (Grundsatz 6).

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in Gewerbe- und / oder Industriegebieten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist. Verkaufsfläche und Umsatz müssen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sein (Grundsatz 8 „Handwerkerprivileg“).

Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen (Grundsatz 9).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2016 wird aktuell fortgeschrieben. Der vorliegende Entwurf (Stand: April 2023) sieht gleichermaßen den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten vor, vorhandene Betriebe haben Bestandsschutz. Annexhandel / Werksverkauf ist weiterhin zulässig.

### **3.7 Angrenzende Bebauungspläne**

#### Festgesetzte Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplanentwurf XIV-3-1 soll eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplans XIV-3 überplant werden. Der Geltungsbereich wird allseitig von festgesetzten Straßenverkehrsflächen und daran anschließend an drei Seiten von Industriegebiet, Grundflächenzahl 0,7, Baumassenzahl 9,0, offene Bauweise, umschlossen. Im Süden ist parallel zur Neuköllnischen Allee bis zu einer Tiefe von 50 Meter Gewerbegebiet, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl 2,0, offene Bauweise, festgesetzt.

Die Flächen östlich der Neuköllnischen Allee sind im Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.60 (Amtsblatt für Berlin 1961, Seite 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter, qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch weiter gilt, als allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 (drei Geschosse, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,9) festgesetzt.

### Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Für den Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-3 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 21.06.2016 der Bebauungsplan 8-81B („Haberstraße“) eingeleitet. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-81B ist die planungsrechtliche Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der Bebauungsplan 8-81B soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch nur Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthalten. Mit der Einleitung des Bebauungsplans XIV-3-1 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan 8-81B entsprechend reduziert.

Für die Flächen zwischen Neuköllnischer Allee, Jupiter- / Hänselstraße und Heidekampgraben wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 11.12.1972 der Bebauungsplan XIV-33 eingeleitet. Der Bebauungsplan sollte die Voraussetzungen zur Errichtung der Wohnbebauung (High-Deck-Siedlung) gemäß dem Ergebnis aus einem städtebaulichen Wettbewerb schaffen.

Südöstlich schließt sich der Bebauungsplanentwurf XIV-255 an, der mit Bezirksamtsbeschluss vom 21.02.1989 eingeleitet wurde. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Kleingartenkolonien und sieht die planungsrechtliche Sicherung als Dauerkleingartengebiet vor. Weitergehende Planungsschritte sind nicht erfolgt und zurzeit auch nicht geplant.

## **3.8 Planfeststellungen**

### Wasserschutzgebiet Johannisthal

Die Flächen im Plangebiet befinden sich zurzeit nicht im Wasserschutzgebiet Johannisthal. Die Anordnungen vom 18.01.2013 beziehungsweise 18.01.2016 sind ausgelaufen. Dadurch gilt wieder die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31.08.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 522), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 168).

Die Grundstücke Neuköllnische Allee 160 und Nobelstraße 2 werden nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb der zukünftigen Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal liegen. In den zukünftigen Gebieten der Schutzzone III B erfolgt derzeit kein Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung, da dies nach Aussage der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucherschutz und Klima, Referat II D, eine unzulässige Belastung darstellen würde.

#### **4 Entwicklung von Planungsüberlegungen**

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 21.06.2016 wurde der Bebauungsplan 8-81B („Haberstraße“) für das Gelände zwischen Neuköllnische Allee, Britzer Allee, Britzer Zweigkanal, der planfestgestellten Flächen der Bundesautobahnen A 100 und A 113 sowie der östlichen Grundstücksgrenze der Sportplätze mit der Lagebezeichnung Bergiusstraße 22 eingeleitet. Anlass für die Einleitung des generellen Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Verhinderung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- und Industriegebiet. Über die Möglichkeit weitergehender Einschränkungen zur Sicherung des bestehenden, produktionsgeprägten Industrie- und Gewerbebestandes sollte im Verfahren entschieden werden.

Am 27.06.2018 hat die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln ergänzend einen Beschluss gefasst, wonach im Industrie- und Gewerbegebiet zwischen Kanal und Grenzallee zusätzlich Hotels und Vergnügungstätten auszuschließen sind (Drucksache-Nummer 0520/XX).

Um bestehende Gewerbegebiete auch nachhaltig weiterzuentwickeln, ist es wichtig, den ansässigen Betrieben durch ein klares politisches Bekenntnis und die planungsrechtliche Absicherung der Gewerbe- oder Industrienutzung Planungssicherheit zu geben, damit Investitionen in die Zukunft aus Betriebssicht lohnenswert sind.

Innerhalb des Industrie- und Gewerbebestandes „Südring“ gehören Bürogebäude / Gebäude für freie Berufe zu den am häufigsten nachgefragten Nutzungen nach Eigentümerwechsel in der jüngeren Vergangenheit. Für die Grundstücke Neuköllnische Allee 112, 114 wurden 2022 ebenfalls Anträge auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Büro-Hochhauses eingereicht.

Da die Errichtung von selbständigen Bürogebäuden im Industriegebiet regelmäßig unzulässig ist, wurden mit Einleitung des Bebauungsplanentwurfs XIV-3-1 die Flächen des bisherigen Gewerbegebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-81B herausgelöst.

Gleichzeitig muss beachtet werden, dass in Richtung Nordosten schutzbedürftige Wohnnutzung in einem denkmalgeschützten Bereich und im Südosten Kleingärten an das Plangebiet anschließen. Im Bebauungsplan muss daher gleichermaßen eine Auseinandersetzung zur Verträglichkeit von Wohnen / Kleingärten und Gewerbe als auch eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Dies lässt einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch, der auch



weitergehende Regelungen zum Nutzungsmaß, zur Gebäudehöhe und zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes umfasst, sinnvoll erscheinen.

Als Grundlage für die Beurteilung weitergehender Regelungen im Bebauungsplan wurden Gutachten zu den Themen Niederschlagsentwässerung und Lärm beauftragt. Zur Aufgabenstellung und den Ergebnissen siehe nachfolgendes Kapitel.

#### **4.1 Gutachten im Planverfahren, eigene Abschätzungen**

##### **Dokumentation zu den Entwässerungsmöglichkeiten**

###### Vorlauf

Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat II D, wurde mit Schreiben vom 01.03.2022 ein Entwässerungskonzept, in dem die Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Altlastensituation untersucht werden soll, gefordert. Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und dessen bauleitplanerischer Absicherung wurde auf das Rundschreiben Nummer 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 11, vom 15.11.2018 verwiesen.

Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass exemplarisch die Entwässerungsmöglichkeiten für ein nicht im Altlastenkataster geführtes Grundstück untersucht wurden. Dem Hinweis der Senatsverwaltung, Referat II D, wonach für die exemplarische Untersuchung das Grundstück mit den ungünstigsten Rahmenbedingungen herangezogen werden sollte, um Entwässerungssicherheit für das gesamte Plangebiet zu erlangen, konnte nicht gefolgt werden.

Eine Untersuchung des Grundstücks mit den ungünstigsten Bedingungen (Neuköllnische Allee 150, siehe hierzu auch Kapitel II 2.1.4) müsste, nach Aussage des bezirklichen Umweltamtes, die Auswirkungen der Versickerung auf das Fließgeschehen darstellen, was lediglich durch eine Grundwassermodellierung zu bewerkstelligen wäre. Dementsprechend wären mehrere Grundwassermessstellen zu errichten, einzumessen und zu beproben. Diese Daten müssten dann in eine Grundwassermodellierung überführt werden, in welcher in einem nächsten Schritt auch die Regenversickerung Berücksichtigung finden müsste. Hieraus wären dann die Auswirkungen der Versickerung und entsprechende Maßnahmen abzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe verhindern. Bezogen auf das

Grundstück mit den ungünstigsten Bedingungen ist nicht auszuschließen, dass eine Vor-Ort-Versickerung grundsätzlich nicht in Frage kommt.

Da es sich hier um ein Industrie- und Gewerbegebiet handelt und flächendeckend Auffüllungen vorhanden sind, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass Betriebsstoffe in den Untergrund gelangt sind oder der gewachsene Boden durch lokal belastete Auffüllungen Verunreinigungen aufweist. Insofern können Untersuchungen sinnvoll nur standortbezogen (für das jeweilige Grundstück) erfolgen. Maßnahmen für ein Entwässerungskonzept, die auf Grund eines höher belasteten Grundstücks abzuleiten sind, wären für ein gering belastetes Grundstück nicht verhältnismäßig. In einem langjährigen Gewerbegebiet, wie hier, mit unterschiedlicher Nutzungshistorie auf den Grundstücken stellt jedes Grundstück einen Einzelfall dar. Insofern ist auch die Untersuchung eines gegebenenfalls „weniger belasteten“ Grundstücks in Bezug auf mögliche Verallgemeinerungen nicht zielführend.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich um private Grundstücke handelt. Erkundungsuntersuchungen auf privaten Grundstücken können entweder im kooperativen Verfahren durchgeführt oder bei einem Verdacht einer Schadstoffquelle auf dem entsprechenden Grundstück nur mittels Duldungsanordnung durchgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan XIV-3-1 im Wesentlichen der Bestandssicherung dient, sind derartig aufwendige, durch den Bezirk als planaufstellende Behörde durchzuführende Untersuchungen weder leistbar noch finanzierbar, im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung aber auch nicht erforderlich.

Im Rundschreiben Nummer 4/2018 wird empfohlen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Das betrifft insbesondere Bebauungspläne, die erstmalig eine bauliche Entwicklung ermöglichen beziehungsweise eine Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung zum Ziel haben. Das ist hier nicht der Fall. Die Bestandssituation - hierzu zählt auch die Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken - hat Bestandsschutz.

Im Rundschreiben wird weiter ausgeführt, dass es Aufgabe der Planung ist, zu entscheiden, welche Maßnahmen - bezogen auf die Niederschlagswasserentsorgung - bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch im Bebauungsplan erforderlich und begründet sind. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Gewerbegebietes für Gewerbebetriebe, die den Anforderungen des Ent-

wicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich entsprechen. Für die Grundstückseigentümer ergibt sich hieraus kein unmittelbarer Anlass oder die Notwendigkeit zur Änderung ihrer Anlagen beziehungsweise Nutzungen.

Entwässerungskonzepte sollen den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung erfüllen und dabei konkrete, umsetzbare Maßnahmen vorschlagen, die mit den übrigen Belangen der Grundstücksplanung im Einklang stehen. Dem Bebauungsplan liegen keine geplanten Vorhaben zugrunde. Der Bestandsschutz, einschließlich der Anlagen zur Niederschlagsentwässerung, endet erst, wenn der Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird. Bei baulichen Erweiterungen oder Änderungen sind die Anforderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ sowie die Anforderungen des Berliner Wassergesetzes, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan, zu erfüllen.

#### Ergebnisse der Dokumentation zu den Entwässerungsmöglichkeiten

Um dennoch Aussagen über die grundsätzlichen Entwässerungsmöglichkeiten im Plangebiet zu erlangen sowie zur Überprüfung, ob einen unversiegelt zu belassene Fläche von 20 Prozent der Grundstücksfläche ausreichend ist, wurde durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft beispielhaft der Nachweis für die Machbarkeit der Regenentwässerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für das nicht im Bodenbelastungskataster geführte Grundstück Neuköllnische Allee 132 / Schmalenbachstraße 15 geführt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Dokumentation zu den Entwässerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan XIV-3-1, Berlin, 20.12.2022, korrigiert Kapitel 2.3 am 24.04.2023).

Grundlage für die Betrachtung bilden die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,6, Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) und die Angaben zu den naturräumlichen Gegebenheiten und den geografischen Verhältnissen auf dem Grundstück. Beim Abflusswert wurde, analog dem Bestand, eine Bestandsbebauung ohne Dachbegrünung berücksichtigt.

Mit der Durchlässigkeit des Bodens, dem Grundwasserflurabstand im Plangebiet, der Reinigungsmöglichkeit des Regenwassers und der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten sind die Voraussetzungen für eine Muldenversickerung des Regenwassers auf dem untersuchten Grundstück erfüllt. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass bei Ausschöpfung

der zulässigen Versiegelung von 80 Prozent der Grundstücksfläche und fehlender Dachbegrünung auch Teilflächen des Vorgartens zur Anlage der Mulden in Anspruch genommen werden müssen. Eine reine Flächenversickerung ohne Mulden scheidet aufgrund des Versiegelungsgrades aus.

Der Grundwasserflurabstand (1,5-2,0 m) reicht beim Grundstück Neuköllnische Allee 132 / Schmalenbachstraße 15 nicht aus, um eine Rigolenversickerung zu realisieren. Die Dimensionierung der Rigolenanlage wurde jedoch unter der Annahme, dass der Grundwasserflurabstand groß genug ist, beispielhaft ermittelt, um eine Grundlage für andere Grundstücke im Bebauungsplan zu generieren. Etwa die Hälfte der Grundstücke im Plangebiet weist vollständig oder teilweise Flurabstände von 2,0-3,0 Meter auf. Kastenrigolen können bei einer Mindestüberdeckung von 0,8 Meter auch überfahren werden, so dass eine Anordnung beidseitig des Gebäudes möglich ist. Kiesrigolen benötigen hingegen lediglich eine Überdeckung von 0,3 Meter.

Beide Systeme können auch als Mulden- und Rigolenversickerung miteinander kombiniert werden, wenn der Platz für eine reine Muldenentwässerung nicht ausreichend ist.

Eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe ist möglich, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück nicht möglich ist oder wenn eine besondere Spezifik der Altlastenproblematik vorliegt. Hier sind Abstimmungen mit dem bezirklichen Umweltamt, den Berliner Wasserbetrieben sowie der Wasserbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz) notwendig.

### Fazit

Die grundsätzliche Machbarkeit der Regenentwässerung auf dem exemplarischen Grundstück Neuköllnische Allee 132 / Schmalenbachstraße 15 konnte mit der Untersuchung nachgewiesen werden und kann unter vergleichbaren Bedingungen auch auf die anderen Grundstücke übertragen werden. Ob eine Regenentwässerung vor Ort tatsächlich erfolgen kann, hängt letztlich von der Altlastensituation (das schließt auch Aufschüttungen mit ein) auf dem jeweiligen Grundstück ab und kann im Zuge von Bauantrags- und wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und von diesen geprüft werden.

Eine Verlagerung auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren ist hier zulässig. Die Grundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen. Für die bestehende Entwässerung gilt der Bestandsschutz. Durch den Verzicht auf die Erarbeitung eines Entwässer-

rungskonzeptes für das gesamte Plangebiet werden keine neuen Konflikte, die dem Bebauungsplan zugerechnet werden müssen, aufgeworfen und Dritte nicht belastet. Die Prüfung der Vor-Ort-Versickerung ist durch die geltenden Regelwerke im nachgeordneten Verfahren sichergestellt.

## **Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm**

### Vorlauf

In Abstimmung mit der Fachbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C) wurde eingeschätzt, dass es, da Konflikte im Bestand nicht erkennbar sind, nicht erforderlich ist, jeden einzelnen Betrieb und die zu ihm gehörenden Schallquellen im Detail zu modellieren. Im Rahmen der Untersuchung konnte stattdessen ein Modellansatz mit einer oder mehrerer Ersatzschallquellen (= Flächenschallquellen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln in Dezibel(A)/Quadratmeter) gewählt werden, deren mögliche Emissionen durch die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen (zu berücksichtigende Immissionsorte) limitiert werden (für typische Schallleistungspegel vergleiche DIN 18005-1:2002-07, Abschnitt 5.2.3).

Ebenso wurde im Vorfeld die Entscheidung, dass eine Gliederung des Gewerbegebietes hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Hinblick auf das Emissionsverhalten gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (Geräuschkontingentierung) hier nicht für sinnvoll erachtet wird, zur Kenntnis genommen. Lage (Wohnbebauung gegenüber auf der gesamten Länge), Grundstücksstruktur, Bestandsschutz, das Interesse der Eigentümer am Fortbestand der Verhältnisse würden eine innergebietliche Gliederung erheblich erschweren, insbesondere dann, wenn es sich um langjährig ansässige Betriebe mit Altgenehmigungen handelt (im Einzelfall noch vor Errichtung der Wohnbebauung). Hier liegt zudem die besondere Situation vor, dass sich die Grundstücke überwiegend zwischen Neuköllnischer Allee und Schmalenbachstraße erstrecken und im Regelfall mit nur einem Gebäude bebaut sind. Entsprechend wäre die Aufteilung eines Betriebsgrundstückes erforderlich. Die tatsächlichen betrieblichen Einzelvorgänge auf einem Grundstück können die theoretische Aufteilung in Frage gestellt sein. Bereits im Bestand muss eine innerbetriebliche Organisation dahingehend erfolgen, dass (unter Berücksichtigung der sonstigen Bestandsbetriebe) in Richtung der Neuköllnischen Allee die Lärmschutzmaßnahmen verstärkt oder weniger störende Betriebsvorgänge angeordnet werden. Der Vorteil einer Emissionskontingentierung ist hier nicht ersichtlich, zumal die Geräuschkontingentierung im Wesentlichen nur das Abstandsmaß berücksichtigt und zum

Beispiel Zusatzdämpfungen durch Hindernisse der Schallausbreitung im Regelfall außer Betracht bleiben (siehe hierzu auch Gemeinsame AG BMK/UMK zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionsschutz (Lärm und Gerüche), Abschlussbericht, Stand 24.09.2020). Durch das Immissionsschutzrecht ist eine Einhaltung der gemäß Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) beziehungsweise Zwischenwerte auf der Genehmigungsebene von Anlagen hinreichend gewährleistet. Der Konflikttransfer ist zulässig, wenn vom Plangeber begründet angenommen werden kann, dass Detailregelungen sinnvollerweise besser im Einzelgenehmigungsverfahren behandelt werden können.

### Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm legt für den Baugebietstyp ‚allgemeines Wohngebiet‘ 55 Dezibel(A) am Tag und 40 Dezibel(A) in der Nacht und für ‚Gewerbegebiet‘ 65 Dezibel(A) am Tag und 50 Dezibel(A) in der Nacht fest. Die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beziehen sich auf die Summe der Immissionen.

In der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 25.11.2022) wurde zunächst eine Ersatzschallquelle in Anlehnung an die in der DIN 18005 aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebiete mit  $L''_{WA} = 60$  Dezibel(A)/Quadratmeter auf dem gesamten Plangebiet in einer separaten Berechnung berücksichtigt. Geprüft wurden zwei Varianten – mit und ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung im Plangebiet.

Im Ergebnis ergeben sich im Tageszeitraum Beurteilungspegel von maximal 52 Dezibel(A) (Bebauung im Plangebiet berücksichtigt) beziehungsweise 56 Dezibel(A) (Bebauung im Plangebiet nicht berücksichtigt) vor den nächstgelegenen Fassaden der Wohngebäude östlich der Neuköllnischen Allee (Berechnungspunkte: Neuköllnische Allee 97, 103, 105, 111, 113, 123, 129, Jupiterstraße 29, Heinrich-Schlussnuss-Straße 10,12, Leo-Slezak-Straße 26, 27, 28, Fritzi-Massary-Straße 245/269). Mit zunehmenden Abstand wird der Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 Dezibel(A) am Tag deutlich unterschritten.

Im Nachtzeitraum ist bei der Annahme eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von  $L''_{WA} = 60$  Dezibel(A)/Quadratmeter und maximalen Geräuschereignissen (zum Beispiel durch Bremsentlüftung Lastkraftwagen) von erheblichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete von 40 Dezibel(A) auszugehen. Es ergeben

sich mit Berücksichtigung der Bestandsgebäude im Plangebiet Beurteilungspegel bis maximal 50 Dezibel(A), ohne Berücksichtigung der Bestandsgebäude bis maximal 54 Dezibel(A) im Nachzeitraum.

Zur Plausibilisierung und Differenzierung der Berechnungsergebnisse aus der vereinfachten Modellrechnung wurden exemplarisch reale Betriebsvorgänge von drei Firmen, Film- und Theaterausstattung, Neuköllnische Allee 112 / Schmalenbachstraße 7,9; Med Pharma Service, Neuköllnische Allee 138 / 146; Nettessheim Chemie GmbH & Co, Schmalenbachstraße 17, untersucht.

Im Tageszeitraum errechnet sich bezogen auf die konkrete Situation ein maximaler Beurteilungspegel von 49 Dezibel(A) am Tag und 34,5 Dezibel(A) in der Nacht an der Heinrich-Schlusnus-Straße 12. Die übrigen Werte liegen zum Teil deutlich darunter. Die Beurteilungspegel bleiben damit mindestens rund 6 Dezibel(A) unter den Richtwerten für den Tages- und Nachtzeitraum. Gegenwärtig existieren keine Nachtnutzungen im Plangebiet.

Auch die Industriebetriebe angrenzend an das Plangebiet müssen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vor der nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten. Auf Grund des größeren Abstandes zur Wohnbebauung und der Abschirmung durch die Bestandsgebäude im Plangebiet des Bebauungsplans XIV-3-1 ist zwar davon auszugehen, dass die Immissionen durch die umliegende Industrienutzung auf die Wohnbebauung deutlich reduzieren, jedoch ist für die industrielle Nutzung auch von höheren Emissionen auszugehen.

In der Gesamtsumme der Betriebe im Geltungsbereich und der industriellen Nutzung angrenzend an den Geltungsbereich ist eine Überschreitung der Wohngebietsrichtwerte am Tag anzunehmen. Jedoch ist vor dem Hintergrund der Berechnungsergebnisse und der Grundannahmen zur Vorbelastung von Beurteilungspegeln unter 60 Dezibel(A) auszugehen. Da es sich hier um eine Gemengelage handelt, können die geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist (Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Das ist hier der Fall. Bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 Dezibel(A) am Tag ist im Allgemeinen noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Legt man die Beurteilungspegel der einzeln betrachteten Nutzungen zugrunde, ist in der Summe der heutigen Situation eher von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte östlich der Neuköllnischen Allee im Tageszeitraum auszugehen.

Zurzeit findet keine Nachtarbeit im Plangebiet statt. Wenn alle Betriebe die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ausschöpfen würden, käme es in der Summe zwar zu Beurteilungspegeln  $> 40$  Dezibel(A), jedoch wäre davon auszugehen, dass Beurteilungspegel unterhalb von 45 Dezibel(A) vorlägen. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 Dezibel(A) in der Nacht als oberer Schwellenwert für einen geeigneten Zwischenwert in einer solchen Gemengelage wäre immer noch unterschritten.

### Fazit

Im Tageszeitraum ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 Dezibel(A) noch knapp unterschritten werden kann. Bei einer Nutzung bis 60 Dezibel(A)/Quadratmeter (gemäß DIN 18005) ist eher von einer Ausschöpfung auszugehen. In der Gesamtsituation (Summe inklusive Vorbelastung) ergeben sich damit potenziell Beurteilungspegel  $> 55$  Dezibel(A), jedoch unterhalb von 60 Dezibel(A). In Anbetracht der bestehenden Gemengelage wäre demnach eine Zwischenwertbildung für die angrenzende Wohnbebauung gemäß Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm denkbar.

Auch im Nachtzeitraum ist auf Grund der derzeitigen Genehmigungslage beziehungsweise der Betriebsbeschreibungen (keine Nachtarbeit) der im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen von einer deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 Dezibel(A) auszugehen. Im Nachtzeitraum ist jedoch das Potenzial für erhebliche Überschreitungen höher. Wie den Berechnungsergebnissen zu entnehmen ist, ergeben sich bei Nutzungen ohne Einschränkungen 60 Dezibel(A)/Quadratmeter (gemäß DIN 18005) deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel.

### Lärmschutzmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage ist eine Zwischenwertbildung für den nachzuweisenden Richtwert gemäß Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz Lärm denkbar. Beispielsweise könnte auf einen, gegenüber den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete um 3 Dezibel erhöhten anteiligen Zwischenwert von 58 Dezibel(A) tags und 43 Dezibel(A) nachts abgezielt werden. Bei der Genehmigung neuer Anlagen im Plangebiet ist dann durch den Vorhabenträger der Nachweis zur Einhaltung der anteiligen, um 6 Dezibel reduzierten, Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum



Schutz gegen Lärm in der Umgebung zu erbringen (58 Dezibel(A) - 6 Dezibel = 52 Dezibel(A) am Tag und 43 Dezibel(A) - 6 Dezibel = 37 Dezibel(A) in der Nacht).

Die Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung im Rahmen der Prüfung wird für den Regelfall unter Ziffer 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm bereits gefordert. Demnach kann hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf weitere Regelungen verzichtet werden. Durch die bereits vorhandenen Betriebe im Plangebiet sowie im Umfeld ist ein sogenanntes Windrundrennen bereits ausgeschlossen, bei dem der erste Betrieb in einem neuen Gewerbegebiet bereits die Immissionsrichtwerte im Umfeld ausschöpft und für die übrigen Betriebe demnach nur noch eine deutlich eingeschränkte Nutzung verbleibt.

Im Rahmen der exemplarischen Berechnungen anhand der derzeit typischen Situation wurde gezeigt, dass dieses Vorgehen möglich ist. Auch bei einer geplanten Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 ist im Rahmen der damit verbundenen Verdichtung kein erheblicher Lärmzuwachs zu erwarten, wenn im Zuge der Genehmigung der jeweiligen Nutzungserweiterungen die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm angewendet werden.

Jedoch sind insbesondere im Nachtzeitraum Einschränkungen erforderlich, da es bereits bei geringer Nutzung (zum Beispiel eine Lastkraftwagen-Anlieferung) entlang der Neuköllnischen Allee zu Überschreitungen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung kommen kann. Im Bestand ist dies nicht der Fall, da in den Betrieben keine oder kaum Tätigkeiten im Nachtzeitraum stattfinden (Ausnahme: raumlufttechnische Anlagen, einzelne Bewegungen mit dem Personenwagen).

Durch eine Anbindung der Gewerbeflächen über die Schmalenbachstraße beziehungsweise Nobelstraße in Verbindung mit einer abschirmenden Bebauung in Richtung der Wohnbebauung an der Neuköllnischen Allee, wären prinzipiell auch Nachtnutzungen in einem verträglichen Umfang möglich. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind daher insbesondere die Tätigkeiten auf dem jeweiligen Gelände in der Nacht abzu prüfen.

Zu den Lärmschutzmaßnahmen, welche im Rahmen einer Erweiterung bestehender Betriebe oder einer Neuansiedlung von Firmen im Plangebiet zur Anwendung kommen sollten, zählen:

- keine Lastkraftwagen-Anlieferungen im Nachtzeitraum entlang der Neuköllnischen Allee, Anlieferung auch außerhalb der Ruhezeiten (6-7 Uhr und 20-22 Uhr),
- Be- und Entladevorgänge in größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung,

- Vermeidung von übermäßigen Fahrbewegungen der Mitarbeiter in Personenkraftwagen entlang der Neuköllnischen Allee (zum Beispiel beim Schichtwechsel) im Nachtzeitraum, Nutzung der Ausfahrt Schmalenbachstraße,
- Pegelreduzierung beziehungsweise Einhausung haustechnischer Anlagen,
- Anordnung haustechnischer Anlagen in größtmöglichen Abstand zur Wohnbebauung,
- gegebenenfalls aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel Lärmschutzwände) in Richtung der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Neuköllnischen Allee,
- lärmrobuste Baukörperanordnung (Nutzung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden in Richtung Wohnbebauung).

Ob und in welchem Rahmen die Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, richtet sich nach der Art und dem Umfang zukünftiger Nutzungen sowie der Lage der jeweiligen Tätigkeiten auf dem Grundstück. Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren scheidet aus und ist, da Gewerbeneubauten und Nutzungsänderungen im Gewerbe regelmäßig einer Genehmigung bedürfen, auch nicht erforderlich.

### **Planbedingte Auswirkungen aus der Erhöhung der Geschossflächenzahl**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-3-1 ist beabsichtigt, die zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 anzuheben. Hieraus errechnet sich eine zusätzliche Geschossfläche von 26.800 Quadratmeter. Die Gewerbegrundstücke sollen vorzugsweise durch Handwerks- und produzierende Betriebe genutzt werden, verkehrsintensive Nutzungen wie zum Beispiel Bürogebäude und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C, wird eine Ermittlung des Verkehrsaufkommens aus der beabsichtigten Verdichtung gefordert, um auszuschließen, dass es zu relevanten Pegelerhöhungen an den Fassaden der Wohngebäude parallel zur Neuköllnischen Allee kommt.

Im Jahr 2021 wurden auf Anfrage des Stadtentwicklungsamtes durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Verkehr IV A, die Verkehrsprognose-daten für die Neuköllnische Allee, die Chris-Gueffroy-Allee und die Nobelstraße zur Verfügung gestellt. Die Daten wurden der Basis-Version der Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin (Modellstand V / 2019) entnommen. In neueren Anfragen wird durch die Senatsverwaltung regelmäßig darauf hingewiesen, dass für den Bereich aufgrund der

zahlreichen Unwägbarkeiten zurzeit keine konsistenten Zahlen im Verkehrsmodell ableisbar sind. Das liegt vor allem an den fehlenden Datengrundlagen in Form von repräsentativen Verkehrszählungen aufgrund der Bauarbeiten des 16. Bauabschnitts der Bundesautobahn A 100 sowie der fortschreitenden Umgestaltung der Karl-Marx-Straße. Erst mit Verkehrsfreigabe des 16. Bauabschnitts der A 100 und entsprechender Nacherhebungen können die Auswirkungen für den Bereich wieder abgeschätzt werden. Für die parallel zur A 100 geführten Straßen, unter anderem die Lahnstraße, welche in die Neuköllnische Allee übergeht, wird jedoch davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastungen nach Inbetriebnahme des 16. Bauabschnitts rückläufig sein werden.

Mangels aktueller Zahlen wird auf die im Jahr 2021 übermittelten Prognosewerte für 2030 zurückgegriffen. Bezogen auf mögliche Nachverdichtungspotenziale aus dem im Jahr 1969 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans XIV-3 ist davon auszugehen, dass diese bereits im Verkehrsmodell, welches in der Vergangenheit kontinuierlich aktualisiert und präzisiert wurde, berücksichtigt und als bekannte Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in die Betrachtung 2030 eingestellt sind. Im Folgenden wird daher nur das Verkehrsaufkommen aus der nunmehr geplanten Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 berücksichtigt (entspricht rund 26.800 Quadratmeter).

Die einfache Abschätzung wurde durch den Fachbereich Stadtplanung, Verbindliche Bauleitplanung, durchgeführt. Hierbei wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2006, FGSV-Verlag),
- Sonderauswertung zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten - SrV 2018“ (Technische Universität Dresden, Fakultät Verkehrswissenschaften „Friedrich List“, März 2020 / aktualisiert 05.05.2021, <https://tu-dresden.de/bu/verkehr/ivs/srv/srv-2018>, letzter Zugriff 21.04.2023),
- Verkehrsgutachten im Rahmen anderer Bebauungspläne im Bezirk Neukölln.

Der Abschätzung wurden folgende Kennwerte zugrunde gelegt:

Kategorie	Kennwerte	Quelle	gewählter Wert
zusätzliche Geschossfläche (GFZ 2,0 > 2,4)			26.818 m <sup>2</sup>
Beschäftigte je 100 m <sup>2</sup> Geschossfläche	Handwerksbetriebe	1,3-2,5	1,9 (Mittelwert)
	Handwerkerhöfe	1,7-2,0	
	sonstige Produktion	1,7-2,0	
Anwesende		0,8-0,9	0,85 (Mittelwert)

Kategorie	Kennwerte		Quelle	gewählter Wert
Wege pro Beschäftigtem	Produktion, Transport Handwerk	2,0-2,5 2,5	DGSV 2006, S. 24	2,25 (Mittelwert)
MIV-Anteil Beschäftigte	Verkehrsmittelwahl nach Zweckgruppen	42,7 %	SrV 2018, Tab. 5.5	45 %
Besetzungsgrad der Beschäftigtenfahrzeuge		1,2	vergleichbare Gutachten	1,2
Kundenverkehr pro Beschäftigte	Transport, Produktion Dienstleistung mit wenig Publikumsverkehr	0,5-1 0,5-1	FGSV 2006, Tab. 3.11	0,5
MIV-Anteil Kunden			eigene Annahme	75 %
Besetzungsgrad der Kundenfahrzeuge		1,3	vergleichbare Gutachten	1,3
tägliche Lieferfahrten, zuzüglich Fahrten Beschäftigte		5-30 %	DGSV 2006, S. 26	17 % (Mittelwert)

Unter Anwendung der Kennwerte errechnen sich insgesamt 552 Krafffahrzeugfahrten werktags im Quell- und Zielverkehr. Da die Erstellung belastbarer Annahmen zur Verkehrsverteilung zurzeit nicht möglich ist, wird davon angenommen, dass zukünftig 50 Prozent des ermittelten Aufkommens über den Knotenpunkt Grenzallee / Neuköllnische Allee und 50 Prozent über den Knotenpunkt Grenzallee / Bergiusstraße zu- und abfließen (jeweils 276 Fahrzeuge). Die durchgesteckten Grundstücke begünstigen diese Annahme. Das prognostizierte tägliche Verkehrsaufkommen auf der Neuköllnischen Allee erhöht sich entsprechend von 6.400 auf 6.700 Krafffahrzeuge in 24 Stunden.

Insgesamt errechnet sich aus der Zunahme des Verkehrs auf der Neuköllnischen Allee eine Erhöhung des Pegels um maximal 1 Dezibel(A) (<https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>, letzter Zugriff: 20.04.2023). Eine Erhöhung von maximal 0,8 Dezibel(A) resultiert dabei aus der prognostizierten Verkehrszunahme bis 2030 gemäß der Senats-Prognose. Hinzu kommt eine planbedingte Pegelzunahme durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von maximal 0,2 Dezibel(A).

Damit erhöhen sich die Lärmwerte im Bereich der Neuköllnischen Allee an den der Straße am nächsten liegenden Fassaden am Tag rechnerisch auf 60-65 Dezibel(A) und in der Nacht auf 52-57 Dezibel(A). Die höchsten Werte sind im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße zu verzeichnen, was darauf schließen lässt, dass auch Fahrzeuge aus dem westlichen Industriegebiet die Ein- und Ausfahrt über den Knotenpunkt Grenzallee / Neuköllnische Allee nutzen.

(Hinweis: Am 15.05.2023 wurden neue Daten zu Fassadenpegeln an lärmbeeinflussten Wohngebäuden auf der Grundlage der Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie im Ballungsraum Berlin 2022 durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat Immissionsschutz, in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat Geodateninfrastruktur, veröffentlicht. Sie sind die Fortführung der Strategischen Lärmkarten 2017. Gegenüber dem Stand 2017 haben sich die Lärmwerte deutlich, zum Teil um bis zu 5 Dezibel(A), reduziert.)

Auch im Prognose-Nullfall erhöhen sich die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche an den Fassaden der Wohnbebauung. Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete kann damit, unabhängig von den Änderungen im Bebauungsplans XIV-3-1, im Bestand und auch zukünftig nicht erreicht werden. Im Gewerbegebiet kann der Orientierungswert von 65 Dezibel(A) am Tag eingehalten werden, der Nachtwert von 55 Dezibel(A) ist ausschließlich im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße geringfügig überschritten. Die nach der Rechtsprechung anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts werden zum Teil noch deutlich unterschritten. Auch die Werte der 2. Stufe von 65 Dezibel(A) tags können, mit Ausnahme im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße, eingehalten werden. Nachts wird zukünftig ein Wert von > 55 Dezibel(A) ausschließlich an den Fassaden in den Kreuzungsbereichen erreicht.

Aus der bereits hohen Vorbelastung resultiert nicht zwangsläufig, dass in lärmkritischen Bereichen keine neuen / zusätzlichen Nutzungen möglich sind. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 stellen keine Grenzwerte dar. Überschreitungen in verdichteten großstädtischen Räumen in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen sind häufig unvermeidlich. Relevant ist jeweils die Betrachtung des konkreten Einzelfalls.

Eine theoretische Betroffenheit der gegenüberliegenden Wohnbebauung durch die Erhöhung der Geschossfläche im Bebauungsplan XIV-3-1 ergibt sich insbesondere tags. Nachts resultieren aus der Zunahme der Geschossfläche absehbar keine weitergehenden planbedingten Überschreitungen, da nächtliche Aktivitäten auf den Gewerbegrundstücken im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren weitestgehend auszuschließen sind (siehe hierzu Ausführungen zur Schalltechnischen Untersuchung Gewerbelärm vorab).

### Prüfung der Vermeidung zusätzlicher Belastungen an bereits lärmbelasteten Standorten

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das so genannte Trennungsgebot ist ein abwägungsrelevantes Gebot und bedeutet in der Praxis, dass die Abfolge der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung weitestgehend eingehalten werden sollte. Eine Trennung von Gewerbe und Wohnen lässt sich hier nicht mehr umsetzen. Dem stehen sowohl eigentumsrechtliche, bezirkliche als auch gesamtstädtische Interessen entgegen. Gleichzeitig bildet das Gewerbegebiet einen Puffer zwischen dem Wohngebiet und dem westlich angrenzenden Industriegebiet. Die Anordnung eines anderen Gebietstyps als Gewerbegebiet neben einem Industriegebiet stellt sich deutlich schwieriger dar, als das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Ein weiterer Planungsgrundsatz der Stadtplanung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die kompakte Stadt mit kurzen Wegen. Im Bezirk Neukölln sind in den vergangenen Jahren zahlreiche in Wohngebiete eingestreute Gewerbegebiete, die insbesondere durch Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt wurden, zugunsten anderer Nutzungen (überwiegend Wohnungsbau) umgenutzt worden. Umso mehr gilt es, in den verbleibenden Gebieten die zulässigen Nachverdichtungspotenziale auszunutzen, da neue Flächen für die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Betrieben nicht zur Verfügung stehen. Die Einbettung des Gewerbegebietes in den Industrie- und Gewerbebestandort „Südring“ bietet für die Unternehmen aufgrund der Synergieeffekte, des Engagements des Unternehmensnetzwerks Neukölln e.V. für den Gesamtstandort Neukölln-Südring, der gesamtstädtischen Bedeutung des Standortes zahlreiche Vorteile gegenüber sonstigen Standorten, die es auch durch die Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung zugunsten der Unternehmen zu nutzen gilt.

Das Plangebiet ist nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen bezogen auf den Kraftfahrzeugverkehr hervorragend angebunden. Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs sind hingegen noch Verbesserungen möglich. Seitens der Beschäftigten im Industriegebiet wurde in verschiedenen Befragungen das mangelhafte Nahverkehrsangebot, insbesondere in den Abend- und Nachstunden / zu Schichtbeginn und -ende, als Problem benannt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass noch Verbesserungsmaßnahmen bei der Erschließung des Industrie- und Gewerbebestandes mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich sind, die auch zu einer Reduzierung des Individualverkehrs führen können. Von einer möglichen Verbesserung profitieren neben den Bewohnern entlang der Neuköllnischen

Allee insbesondere die Beschäftigten des Industriegebietes. Im Plangebiet findet derzeit keine Nachtarbeit, Nachtanlieferung et cetera statt und ist auch zukünftig auf Grund der ausgeübten Nutzung sowie der bestehenden Gemengelage nicht zu erwarten.

### Prüfung der Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten

Bei der Neuköllnischen Allee handelt es sich um eine örtliche Verbindungsstraße im übergeordneten Straßennetz. Die Verkehre sind daher nicht allein dem Bebauungsplan zuzuordnen und mögliche Probleme können auch nicht im Bebauungsplanverfahren XIV-3-1 gelöst werden.

Zu den wirksamen Maßnahmen auf der Neuköllnischen Allee gehören der Einbau lärmärmer Fahrbahnbeläge sowie Geschwindigkeitsbeschränkungen. Das Aufbringen lärmindernder Asphaltdecken kann in der Minderung des Emissionspegels 3 und 5 Dezibel(A) aufweisen ([https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden\\_laermtechnisch\\_optimierte\\_asphaltdeckschichten\\_berlin\\_2018.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden_laermtechnisch_optimierte_asphaltdeckschichten_berlin_2018.pdf); letzter Zugriff 13.04.2023). Alternativ wäre auch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 Kilometer / Stunde in der Neuköllnischen Allee denkbar, was einer Reduzierung des Emissionspegels um 2 bis 3 Dezibel(A) entspricht. Beide Maßnahmen wären mit der Straßenverkehrsbehörde beziehungsweise dem Straßenbaulastträger abzustimmen und auszuführen. Bei Umsetzung einer dieser Maßnahmen (Annahme: - 3 Dezibel(A)) ließe sich ein Wert am Tag erreichen, wie er in einem Mischgebiet (60 Dezibel(A)) beziehungsweise in einem Urbanen Gebiet (63 Dezibel(A)), in welchen Wohnen regelmäßig zulässig ist, angestrebt wird. In der Nacht könnte der Schwellenwert der 2. Stufe der Gesundheitsgefährdung von 55 Dezibel(A) eingehalten, teilweise deutlich unterschritten werden.

Als eine weitere Möglichkeit könnten Maßnahmen der Verkehrslenkung, zum Beispiel die Regelung der Zu- und Abfahrt für Lastkraftwagen in / aus dem Industriegebiet über den Kreuzungspunkt Grenzallee / Bergiusstraße, geprüft werden.

Die Gebäude östlich der Neuköllnischen Allee sind bislang nicht Teil des Schallschutzfensterprogramms 2022 / 2023, mit welchem der Einbau von Schallschutzfenstern in Fassaden, an denen die Lärmbelastungen die Schwellenwerte des Schallschutzfensterprogramms von  $L_{den} > 67$  Dezibel,  $L_n > 57$  Dezibel überschritten sind, gefördert werden ([https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=k\\_schallschutzfenster@senstadt](https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=k_schallschutzfenster@senstadt), letzter Zugriff 27.06.2023).

## Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass wirksame Maßnahmen zur Lärmminde- rung auf der Neuköllnischen Allee, die einen angemessenen Schutz der Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes bieten würden, möglich sind. Diese Maßnahmen können, da es sich um eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III im Hauptstraßennetz handelt, nicht dem Bebauungsplan XIV-3-1 zugeordnet und auch nicht im Rahmen des Bebau- ungsplans XIV-3-1 gelöst werden. Sie stehen auch in keinem Verhältnis zum planbeding- ten zusätzlichen Verkehr aus den Festsetzungen des Bebauungsplan XIV-3-1.

Bei Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen könnten die Schwellenwerte der 2. Stufe der Gesundheitsgefährdung am Tag unterschritten und nur noch in der Nacht teilweise überschritten werden (Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße). Im Plange- biet findet keine Nachtarbeit, Nachtanlieferung et cetera statt. Das muss, wie die Ergeb- nisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbegrundstücken gezeigt hat, auch zukünftig so bleiben. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens hinreichend gesichert. Eine Pegelzunahme aufgrund der Erweiterung der Geschossflächenzahl im hier relevanten Nachtzeitraum ist daher nicht zu erwarten. Im Tageszeitraum bedingt das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Erhöhung der Geschossfläche keine relevante Zunahme der Lärmbelastung. Die Pegelzunahmen sind für den Menschen nicht wahrnehmbar und wären durch Messungen aufgrund der derzeitigen Messgenauigkeit von circa 0,5 Dezibel(A) auch nicht nachweis- bar. Die Wahrnehmungsschwelle beginnt bei 2 Dezibel(A) (aus: Hoffmann Leichter Ingeni- eurgesellschaft, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XIV-155). Es ist nicht erkenn- bar, dass eine solch geringe Zusatzbelastung (am Tag) bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Hinzu kommt die unsichere Datenlage, die aktuell keine belastbaren Aussagen ermög- licht. Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat IV A, wird sogar von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf den Straßen parallel zur A 100, unter anderem auf der Lahnstraße, die in die Neuköllnische Allee mündet, ausgegangen.

Das Planungsziel, das Gewerbegebiet zukunftsfähig zu sichern und den Gewerbebetrie- ben Planungssicherheit zu geben, kommt hier eine besondere Bedeutung zu. Aus diesen Gründen erfolgt eine Abwägung dahingehend, dass an der Erhöhung der Geschossfläche festgehalten wird. Weitergehende, hieraus resultierende Maßnahmen sind nicht erforder- lich und wären auch nicht angemessen.



## **4.2 Art des Verfahrens**

Der Bebauungsplan XIV-3-1 wird im Normalverfahren, inklusive Umweltprüfung, aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt, da dringende Gesamtinteressen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch berührt sind.

Der Geltungsbereich grenzt an die Neuköllnische Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III sowie den Straßenzug Nobelstraße / Chris-Gueffroy-Allee als Ergänzungsstraße (weitere Straßen von besonderer Bedeutung). Die Straßen sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. Indirekte Betroffenheiten bestehen hinsichtlich der im Umfeld befindlichen übergeordneten Verkehrsanlagen der vorhandenen A 100, einschließlich des in Bau befindlichen 16. Bauabschnitts bis zum Treptower Park, sowie des Britzer Verbindungskanals als eine Bundeswasserstraße der Wasserstraßenklasse IV.

## **II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch). Zur Berücksichtigung dieser Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

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

Ziel des Bebauungsplanes XIV-3-1 ist die planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes, welches in erster Linie weiterhin Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Verfügung steht. Nutzungen, die geeignet sind das vorhandene Gewerbegebiet hin zu einem Dienstleistungsstandort zu verändern oder sich nachteilig auf die Bodenpreisentwicklung auswirken, sollen ausgeschlossen werden.

Dementsprechend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung. Selbständige Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Die bisherige Grundflächenzahl soll beibehalten und die Geschossflächenzahl geringfügig erhöht werden. Zusätzlich wird eine maximale Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter sind Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Neubau, zur Konkretisierung der Bepflanzung der Vorgartenflächen und zur Zulässigkeit von Brennstoffen geplant.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

##### **1.2.1 Fachgesetze, Verordnungen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 221)

Gemäß § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die

Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für das Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch aufgeführt. Hierzu gehören gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch auch die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2a des Baugesetzbuchs bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind.

- Die Umweltprüfung nach Baugesetzbuch wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft und in die Schutzgüter nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs wurden geprüft. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung möglicher Auswirkungen benannt.

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2240)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz). Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nach der Legaldefinition in § 14 Absatz 1 „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 13-15 Bundesnaturschutzgesetz bei Bauleitplänen

in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz sowie den Regelungen in § 1a Baugesetzbuch vorrangig zu vermeiden, beziehungsweise wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist in § 39 Bundesnaturschutzgesetz, der besondere Artenschutz aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien in § 44 Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Im Rahmen dieses Verfahrens ist zu prüfen, inwieweit durch die Festsetzungen die Belange des Artenschutzes betroffen sind.

**Berliner Naturschutzgesetz** (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 1166)

Das Naturschutzgesetz Berlin trifft zusätzliche Regelungen zum allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft (Kapitel 3) und zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Kapitel 4), die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

- Die Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes und des Berliner Naturschutzgesetzes; negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

## **Boden**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I, Seite 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 306)

Ziel dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Berliner Bodenschutzgesetz** - Bln BodSchG) in der Fassung vom 24.06.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 554)

Das Berliner Bodenschutzgesetz ergänzt das Bundes-Bodenschutzgesetz und schafft die Voraussetzungen zur Ausführung im Land Berlin durch Regelungen zu Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssystemen.

- Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen den Bestandserhalt eines bereits baulich genutzten Gebietes zum Ziel. Durch die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 2017 / 2021 (letzte Änderung 2023) erfolgt erstmals die Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf die überbaubare Grundstücksfläche. Insgesamt bewirkt die Planung keine weitergehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die zulässige Versiegelung auf den Grundstücken wird reduziert. Die Belange des Bodenschutzes finden somit Berücksichtigung.
- Das Plangebiet wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes als Gebiet mit einer geringen Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt. Damit gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.
- Die Grundstücke im Geltungsbereich sind teilweise im Bodenbelastungskataster registriert. Im nachgeordneten Baugenehmigungsplanung sind die Altlastensituation und die erforderlichen Maßnahmen grundstücksbezogen zu ermitteln. Im Begründungstext wird auf die betroffenen Grundstücke hingewiesen.

## **Wasser**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 176)

Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

**Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 612)

Im Berliner Wassergesetz sind Regelungen zur Bewirtschaftung der Gewässer (einschließlich des Grundwassers), insbesondere ihre nachhaltige Entwicklung und sparsame Verwendung, enthalten. Für die Bauleitplanung sind insbesondere § 29d und e Berliner Wassergesetz (Abwasserbeseitigung) sowie § 36a Berliner Wassergesetz (Niederschlagswasserbewirtschaftung) von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt derzeit nicht im Wasserschutzgebiet. Lediglich die Grundstücke Neuköllnische Allee 160, Nobelstraße 2 im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans werden nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb der zukünftigen Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal liegen. In den zukünftigen Gebieten der Schutzzone III B erfolgt derzeit kein Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung, da dies nach Aussage der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat II D, eine unzulässige Belastung darstellen würde.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange können der Versickerung unter anderem dann entgegenstehen, wenn Bodenbelastungen vorhanden sind.

Das Rundschreiben Nummer 4/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C 11, vom 15.11.2018 fasst die fachlichen Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

- Durch die Überleitung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 auf die aktuell geltende Baunutzungsverordnung verbleiben zukünftig nicht überbaubare Grundstücksflächen, die für die Niederschlagsversickerung genutzt werden können. Eine Vor-Ort-Versickerung ist jeweils grundstücksbezogen in Abstimmung mit den Bodenschutz- und Wasserbehörden zu klären. Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Regenentwässerung auf den Grundstücksflächen wurden beispielhaft für ein Grundstück untersucht. Eine abschließende Untersuchung aller Grundstücke ist aufgrund der differenzierten Altlastenproblematik im Plangebiet nicht möglich (siehe hierzu Kapitel II 2.2.5).
- Der Bebauungsplan trägt den Belangen der Niederschlagsentwässerung vor Ort durch die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung bei Neubau Rechnung.
- Bei ordnungsgemäßem Betrieb der gewerblichen Anlagen sind keine Verschmutzungen des Grundwassers zu erwarten.

## **Immissionen**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz** - BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1274; 2021 I, Seite

123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nummer 202)

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 Absatz 1). Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen. Für die Bauleitplanung legt § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete - insbesondere auf Wohnbebauung - so weit wie möglich vermieden werden sollen (sogenannter „Trennungsgrundsatz“).

Zur Bestimmung und Einhaltung bestimmter Grenz- und Richtwerte für Luft- und Lärmimmissionen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke erlassen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-3-1 sind zusätzlich zu den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende Regelungen relevant:

- **DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau**, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung
- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 02.08.2010 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1328)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nummer 26/1998, Seite 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Bundesanzeiger Amtlicher Teil 08.06.2017 B5)

**Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin** (LImSchG Bln) vom 05.12.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 735), berichtigt am 13.01.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 42), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 38)

Das Gesetz gilt für die Errichtung, den Betrieb, die Änderung, die Stilllegung und die Beseitigung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

- Da es sich um Bestandsgebiete handelt, ist eine räumliche Trennung der Wohn- und Gewerbegebiete nicht mehr möglich. Durch die Festsetzungen sollen insbesondere

auch stark verkehrsanziehende Nutzungen, wie zum Beispiel Einzelhandel und Tankstellen, eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen.

- In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen in einem zweistufigen Prüfansatz
  - a) einem flächenbezogenen Emissionsansatz sowie
  - b) objektkonkreten Emissionsansätzen von drei konkreten, exemplarischen gewerblichen Bestandsnutzungen im Plangebiet ermittelt.
- Darüber hinaus werden die zulässigen Brennstoffe im Bebauungsplan eingeschränkt, um Luftverschmutzungen zu vermeiden.

## Energie

**Gebäudeenergiegesetz (GEG)** vom 08.08.2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1728), zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237)

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wurden in einem Gesetz zusammengeführt. Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Das Gebäudeenergiegesetz hat für die Festsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz große Bedeutung. Sofern städtebauliche Gründe höhere Anforderungen als die des Gebäudeenergiegesetzes erfordern, so sind im Rahmen der Abwägung Festsetzungen zum Klimaschutz aufzunehmen.

**Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)** vom 22.03.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 122), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 989)

Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) steckt den gesetzlichen Rahmen für den ehrgeizigen Klimaschutz des Landes Berlin: Bis spätestens 2045 will Berlin klimaneutral werden. Auf dem Weg dahin sollen die klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 Prozent und bis 2040 um mindestens 90 Prozent gegenüber dem Vergleichsjahr 1990 sinken. Das Gesetz stellt die Basis für Klimaschutzmaßnahmen der Senats- und Bezirksverwaltungen dar.



**Solargesetz Berlin** vom 05.07.2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 837)

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Die Solarpflicht gilt ab dem 01.01.2023.

- Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Belangen des Klimaschutz- und Energiewendegesetzes und des Solargesetzes entgegenstehen. Die großen Hallendächer sind für die Anordnung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie prädestiniert. Auch die festgesetzte Dachbegrünung bei Neubau steht nicht im Widerspruch zur Solarpflicht. Mit einer Dachbegrünung kann die Umgebungstemperatur unter den Solarmodulen gesenkt und so der Ertrag gesteigert werden.

**Denkmale**

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz - DSchG Bln) vom 24.04.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.09.2021 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 1167)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin. Den Baudenkmalen und dem Denkmalsbereich östlich der Neuköllnischen Allee kann durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe und der Pflanzung einer Hecke entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen entsprochen werden.

**Landschaft**

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung** - BaumschVO) vom 11.01.1982 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 03.01.2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 11)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt. Die Baumschutzverordnung schützt alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 Zentimeter, gemessen in einer Höhe von 1,30 Meter über dem Erdboden. Für solche Bäume werden bei Fällung Ersatzpflanzungen (nach Anlage 1 und 2 der Baumschutzverordnung) oder eine Ausgleichsabgabe fällig. Gemäß § 4 Baumschutzverordnung ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

- Der Bebauungsplanentwurf XIV-3-1 übernimmt die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan XIV-3. Damit werden keine Möglichkeiten für zusätzliche Baumfällungen eröffnet. Mögliche Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Baumbestand können durch Neupflanzungen innerhalb der Pflanzflächen sowie auf den sonstigen unversiegelten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeglichen werden.
- Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur Gliederung der Straße und greift damit nicht in den Straßenbaumbestand ein.

## 1.2.2 Fachpläne

### **Berliner Landschaftsprogramm (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm**

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro), einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1314)

Das Landschafts- / Artenschutzprogramm Berlin stellt die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin dar. Am 30.05.2021 hat der Berliner Senat den Einleitungsbeschluss zur Aktualisierung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm gefasst.

Aus den Entwicklungszielen und Maßnahmen der vier Teilpläne Naturhaushalt / Umweltschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Biotop- und Artenschutz lassen sich für den Geltungsbereich folgende relevante Forderungen entnehmen:

Nach dem Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ wird das Plangebiet dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind unter anderem:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (zum Beispiel Pfuhe, Gräben) unter anderem in Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung bei Neubau,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),

Nach dem Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ ist der Geltungsbereich Bestandteil des großflächigen Nutzungstyps Industrie- und Gewerbegebiet / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Die Flächen liegen teilweise im Vorsorgegebiet Klima. Es grenzt nordöstlich auch an das „Wasserschutzgebiet (Johannisthal) / Vorsorgegebiet Grundwasser / Grundwasserabhängige Ökosysteme“ an. Daraus ergeben sich unter anderem folgende Entwicklungsziele:

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

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren unter anderem mit folgenden Zielstellungen dargestellt:

- Schutzpflanzung bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Der Teilplan „Landschaftsbild“ weist das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen aus. An diesen Bereich werden unter anderem folgende Anforderungen gestellt:

- Entwicklung des Grünlandanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Östlich und südöstlich des Plangebiets sind die Kleingartenanlagen „Volksgärten“ sowie „Karlsruhe II“ und „Marienthal II“ gekennzeichnet.

Der Plan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sein gewerbliches Umfeld keine Darstellungen.

Im Plan „Zielartenverbreitung“ sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-3-1 liegt nicht innerhalb oder am Rande eines Gebiets, für das ein Landschaftsplan aufgestellt wurde.

- Mit den im Bebauungsplan XIV-3-1 getroffenen Regelungen werden dauerhaft von Überbauung freizuhalten Flächen gesichert. Mit Ausnahme auf den Eckgrundstücken, gehen die freizuhaltenden Flächen über die Größe des Vorgartens hinaus.
- Im Bebauungsplan XIV-3-1 erfolgt die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung, alternativ einer Fassadenbegrünung bei Neubau.
- Es erfolgt eine Konkretisierung der Bepflanzung in den Vorgärten. Mit den neuen Regelungen kann dem Ziel der Schutzpflanzung gegenüber der Wohnnutzung und der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes besser entsprochen werden. Zudem bieten Hecken und Wiesenflächen zusätzliche Lebensräume für die Fauna.

## **Schutzgebiete**

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000).

## **Stadtentwicklungsplan Klima 2.0**

Das Land Berlin hat am 20.12.2022 den Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) beschlossen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 schreibt als räumliches Konzept den Stadtentwicklungsplan Klima aus dem Jahr 2011 und die Handreichung Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 fort. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und bildet die konzeptionelle raumbezogene Basis für die Gesamtstadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung.

Im Plan Handlungsansatz 1 „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ sind die Flächen im Geltungsbereich der Kategorie ‚weitere Stadtbereiche mit Potenzial für Stadt- und Mobilitätsumbau‘ zugeordnet. Diese liegen zwischen den Korridoren der äußeren Stadt. Aber

auch in ihnen sind neue städtebauliche Entwicklungen nachhaltig umsetzen, Anpassungsmaßnahmen zu ergreifen und klimaschützende Mobilitätskonzepte zu entwickeln. Als mögliche Maßnahmen werden unter anderem der Ausbau der Sharingangebote im Verkehrsbereich, die Verknüpfung von E-Mobilität mit Solarenergie, die Güterlogistik per Rad und Schiene, die energetische Sanierung und effiziente Energienutzung (zum Beispiel: Energie aus Stoffkreisläufen, Geothermie) benannt.

Gemäß Plan Handlungsansatz 2 „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ liegt das Plangebiet in einem Stadtraum mit hoher bis höchster Hitzebelastung, in welchem ‚blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag‘ ergriffen werden sollten. Die grüne Anpassung wird vor allem durch die Entsiegelung und Begründung von Flächen und Gebäuden erreicht. Ergänzt werden sollte die Anpassung durch helle Oberflächen, die die Sonnenwärme zurückstrahlen, und die Schaffung kühler Plätze mit einem hohen Klimakomfort. Die blaue Anpassung von Freiräumen und Gebäuden zielt darauf ab, Wasser in Zeiten des Überschusses – etwa nach Starkregen – zurückzuhalten und vor Ort zu speichern, um es später Pflanzen, Böden und dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung zu stellen (Schwammstadtprinzip).

Im Handlungsansatz 3 „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ sind die Flächen im Geltungsbereich als ‚Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld‘ dargestellt. Die Kategorie umfasst insbesondere Freiflächen mit unzureichender Ausstattung, die im Weiteren aufzuwerten sind.

Der Plan Handlungsansatz 4 „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ enthält für das Plangebiet keine Eintragungen. Im Plan „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ (Handlungsansatz 5) ist der Geltungsbereich und angrenzende Flächen als weiterer Vorsorgeraum aufgrund von dokumentierten ‚lokalen Gefährdungen durch Überflutung‘ (Starkregen) dargestellt. In diesen Gebieten sollen Retentionsräume geschaffen werden, damit die Oberfläche der Stadt zeitweise mehr Wasser aufnehmen kann. Dazu eignen sich Retentionsdächer, Retentionsmulden auf Grünflächen und ein temporäres Einstauen von Straßen, Stellplatzanlagen oder Sportflächen. Darüber hinaus sollten grundstücksübergreifend Notwasserwege konzipiert werden. Dafür eignen sich ebenfalls Straßen, Wege, Grünflächen oder Geländemulden mit Gefälle.

Die großen Gebäude in Gewerbe- und Industriegebieten bergen insgesamt ein großes Anpassungspotenzial für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (Begrünung, Photovoltaik, Aufstockung). Gewerbe- und Industriegebiete bieten gute Möglichkeiten, Energie nachhaltig vor Ort zu erzeugen. Das Nebeneinander mehrerer Unternehmen ermöglicht dabei integrierte und standortübergreifende Energiekonzepte. Die Rest- und Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bieten Potenziale für eine klimaaktive Gestaltung

sowie für schattige wie sonnige Pausenräume im Freien. Um das Mobilitätsverhalten nachhaltig zu beeinflussen, sind im Umfeld ein angenehmes Lokalklima, attraktive Verkehrsräume und -angebote zu schaffen.

- Mit Durchführung des Bebauungsplans XIV-3-1 wird sichergestellt, dass zukünftig 20 Prozent der Grundstücksflächen unversiegelt bleiben. Nach der Bauordnung von Berlin (§ 8 Absatz 1) und dem Landschaftsprogramm Berlin sind diese Flächen im Regelfall wasseraufnahmefähig zu belassen und naturhaushaltswirksam zu begrünen.
- Mit dem Bebauungsplan soll eine anteilige Dachbegrünung für Neubauten festgeschrieben werden. Dachbegrünungen können ein wirksames Element zur Verbesserung des Stadtklimas sein. Alternativ ist auch eine Fassadenbegrünung zulässig.

### **Lärmaktionsplanung 2019-2023, Lärminderungsplanung**

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Hauptverursacher von Lärm in Berlin ist der Verkehr. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Zugleich werden die Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Die Beurteilung der Betroffenheit erfolgt anhand gesundheitsrelevanter Schwellenwerte, die aus der Lärmwirkungsforschung resultieren. Demnach steigt ab einer Dauerbelastung von 55 Dezibel(A) nachts und 65 Dezibel(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte mittelfristig als Ziel verfolgt.

Da in Berlin sehr viele Straßen diese Pegel überschreiten, ist zunächst eine Konzentration auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmeprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin werden zwei Stufen definiert:

1. Stufe:  $\geq 70$  Dezibel(A) tags und  $\geq 60$  Dezibel(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden,
  2. Stufe:  $\geq 65$  Dezibel(A) tags und  $\geq 55$  Dezibel(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte der Lärminderungsplanung.
- Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Konzeptgebieten und Konzeptstrecken, für welche konkrete Maßnahmen angegeben sind. Die Neuköllnische Allee zählt nicht zu den meistbewerteten Lärmorten.

## Luftreinhalteplanung

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan, 2. Fortschreibung, am 23.07.2019 beschlossen. Zentrale Aufgabe eines Luftreinhalteplans ist die Zusammenstellung und Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Luftbelastung, um schnellstmöglich überall in Berlin die Luftqualitätsgrenzwerte einzuhalten.

Schwerpunkt zur Reduzierung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe ist dabei weiterhin die Modernisierung der Fahrzeugflotte. Hierzu gehören mit allgemeiner Relevanz für das Gewerbegebiet der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, die Unterstützung bei der Nachrüstung von Fahrzeugen im Wirtschaftsverkehr, Auflagen für Dieselmotoren in Genehmigungsbescheiden von Anlagen, Förderprogramm Lastenräder, Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs, Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs.

Für die Nobelstraße zwischen Schmalenbachstraße und Chris-Gueffroy-Allee wurde eine Modellierung mit einer detaillierten Berücksichtigung des Einflusses der Emissionen aus industriellen Quellen durchgeführt. Für 2020 ergab sich ein Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)-Jahresmittelwert von maximal 22 Mikrogramm pro Kubikmeter. Damit wird der Immissionsgrenzwert von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter deutlich unterschritten (Luftreinhalteplan für Berlin, Seite 152).

Für die Partikelbelastung an Hauptverkehrsstraßen im Jahr 2020 wurden für fünf Abschnitte, unter anderem der Nobelstraße zwischen Schmalenbachstraße und Chris-Gueffroy-Allee, Jahresmittelwerte über 30 Mikrogramm pro Kubikmeter berechnet. Dies sind Jahresmittelwerte, bei denen die Einhaltung des Kurzzeitgrenzwertes für PM<sub>10</sub> weiterhin kritisch ist (Luftreinhalteplan für Berlin, Seite 110).

- Für das Ziel, die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub einzuhalten, ist die Bedeutung des Bebauungsplans XIV-3-1 und der durch die Nutzung ausgelösten Verkehre dennoch als unmaßgeblich einzustufen.
- Im Bebauungsplan XIV-3-1 erfolgt im Hinblick auf die Gesamtbelastung eine Einschränkung der zulässigen Brennstoffe.

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

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

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

Bezüglich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund.

##### Gewerbelärm

An das Gewerbegebiet grenzt an drei Seiten Industriegebiet an. Nordöstlich der Neuköllnischen Allee schließen ein allgemeines Wohngebiet und südöstlich die Gartenkolonien Karlsruhe II und Marienthal II an. Die Flächen der Kleingärten sind im rechtskräftigen Bebauungsplan XIV-3 ebenfalls als Industriegebiet und parallel zur Neuköllnischen Allee bis zu einer Tiefe von 50 Meter als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Flächennutzungsplan sind sie als Grünfläche und im Kleingartenentwicklungsplan 2030 als dauerhaft zu erhalten dargestellt.

Die Nutzungen existieren bereits seit Jahrzehnten nebeneinander. Betriebe mit Störpotenzial, die in Wohngebieten ansässig waren, konnten sich in den 1960er Jahren für Grundstücke auf den bis dahin gärtnerisch genutzten Flächen bewerben. So kam es zur Ansiedlung von vorwiegend Schlossereien, metallverarbeitenden Betrieben sowie Chemie- und Pharmaziebetrieben. Auflagen zum Lärmschutz sind für die Erstnutzung nur im Sinne des Arbeitsschutzes für die jeweiligen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer erfolgt. Regelungen zum Umgebungsschutz spielten zum damaligen Zeitpunkt keine Rolle, da nur vereinzelte Wohngebäude nördlich der Jupiterstraße existierten.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem gemäß Baunutzungsplan geplanten allgemeinen Wohngebiet östlich der Neuköllnischen Allee, erfolgte für die Flächen im Geltungsbereich die Festsetzung eines beschränkten statt eines reinen Arbeitsgebietes und später im Bebauungsplan XIV-3 die Festsetzung eines Gewerbegebietes statt eines Industriegebietes.

Mit dem Bau der High-Deck-Siedlung wurde erst 1974 begonnen. Maßnahmen zum Lärmschutz im Hinblick auf das bereits bestehende Gewerbegebiet wurden nicht ergriffen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-33, der die Voraussetzungen für die Bebauung östlich der Neuköllnischen Allee schuf, heißt es: „dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt“ sind.



Einige der in den 1960er Jahren im Plangebiet angesiedelten Nutzungen existieren bis heute fort:

- Neuköllnische Allee 108: metallverarbeitender Betrieb,
- Neuköllnische Allee 146/148 (später Erweiterung Neuköllnische Allee 138): ehemals Abfüllbetrieb der Kreuzberg Chemie, heute chemisch-pharmazeutischer Betrieb,
- Neuköllnische Allee 150: Bauschlosserei,
- Neuköllnische Allee 154: Bürogebäude mit Schlossereibetrieb im rückwärtigen Gebäudeteil (Nachverdichtung und Ersatzneubau für das 1961 genehmigte Werkgebäude (Schlosserei) mit Büro und Wohnung),
- Nobelstraße 8/12: Herstellung von Industrieverpackungen aus Holz.

Schlossereien und metallverarbeitende Betriebe, Tischlereien, die lärmintensive Arbeiten vornehmen wie zum Beispiel Hämmern, Schleifen et cetera, sind im Regelfall nicht neben Wohngebäuden zulässig. Die Entfernung zwischen den Betrieben im Plangebiet (Baugrenze) und den Wohngebäuden beträgt mindestens 40 Meter. Im Bauantragsverfahren kann der Nachweis erbracht werden, dass ein Betrieb atypisch arbeitet. Werden mögliche Verbesserungen des Immissionsschutzes durch den Antragsteller zwecks Genehmigung des Betriebs angeboten, darf die Baugenehmigungsbehörde darüber nicht hinwegsehen (aus Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, § 6 RN 8, 13. Auflage 2018). Beschwerden aus dem Wohngebiet liegen nicht vor. In mehreren Begehungen konnten keine Belästigungen festgestellt werden.

Bei der Nutzungsänderung auf dem Grundstück Neuköllnische Allee 146 in einen chemisch-pharmazeutischen Betrieb im Jahr 1987 und bei allen späteren Anträgen im Zusammenhang mit Umbauten / Einbauten erfolgten umfangreiche bauaufsichtliche Nebenbestimmungen bezüglich des Lärmschutzes. Die von der Anlage ausgehenden Geräuschemissionen sind unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen von

- bereits auf dem Grundstück bestehenden Anlagen und Anlagenteilen,
- hinzukommenden Anlagen und Anlagenteilen,
- Verladearbeiten und werkiternen Transporten,
- sonstigen geräuschverursachenden manuellen Tätigkeiten, insbesondere im Freien,

derart zu begrenzen, dass im Einwirkungsbereich der Betriebsgeräusche in Gebieten, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (allgemeine Wohngebiete), insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser an der Neuköllnischen Allee 133-135 tags 55 Dezibel(A) und nachts 40 Dezibel(A) nicht überschritten werden. Darüber hinaus

erfolgten Hinweise zu Geräuschspitzen, zur Ermittlung der Beurteilungspegel, zu Ruhezuschlägen, zu Tonzuschlägen, zu Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden, zum Beispiel bei Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind.

Betriebe der pharmazeutischen Industrie gehören im Regelfall, sofern es sich nicht um Großbetriebe handelt, zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (aus Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, § 6 RN 9, 13. Auflage 2018).

Die meisten sonstigen Betriebe im Geltungsbereich sind hinsichtlich ihrer Betriebsabläufe und hinsichtlich ihres Störgrades ebenfalls den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen und damit auch in der Nähe von Wohngebäuden zulässig:

Neuköllnische Allee 104, Großhandel mit Gewürzen, Bruttogeschossfläche 1.050 Quadratmeter: Auch, wenn es sich hier um einen Großhandel handelt, sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit regelmäßig auch in Gebieten, die gleichrangig dem Wohnen dienen, zulässig. Der auftretende Fahrzeugverkehr ist hier deutlich geringer als bei einem herkömmlichen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten.

Neuköllnische Allee 112, Film- und Theaterausstattung: Betrieb werktags von 8:00 - 17:00 Uhr, Lieferverkehr maximal 5-10 Lastkraftwagen und 5-10 Transporter, Einfahrt über Neuköllnische Allee, Ausfahrt über Schmalenbachstraße, Nutzung der Laderampen auf der Südseite. Zu den nicht wesentlich störenden Betrieben gehören auch „kleinere Lager aller Art, soweit kein wesentlich störender Kraftfahrzeugverkehr damit verbunden ist oder immissionsintensive Arbeiten ausgeführt werden“ (aus Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, § 6 RN 9, 13. Auflage 2018). Das ist hier nicht der Fall.

Neuköllnische Allee 128, Hostel mit 24 Zimmern: Betriebe des Beherbergungsgewerbes dieser Größenordnung zählen ebenfalls zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Neuköllnische Allee 132, Socialladen der Social-Cop gGmbH, Einzelhandel Bruttogeschossfläche 1.450 Quadratmeter: Einzelhandelsbetriebe (im Regelfall unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) sind auch in Gebieten, in denen Wohnungen untergebracht sind, zulässig. Der hier ansässige großflächige Einzelhandelsbetrieb hat aufgrund seiner Ausrichtung - kostenlose und kostengünstige Waren für Bedürftige - keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Betrieb, der auf Grund seines besonderen Betriebstyps nicht zu den Betrieben gerechnet werden kann, den der Gesetzgeber bei § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung im Blick hatte. Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb ist aufgrund seiner A-Typik, unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche, nicht wesentlich störend.

Neuköllnische Allee 134, Produktionsbetrieb für Sondermaschinen (Wasseranalysegeräte, Online-Messsysteme zur Bestimmung von Summenparameter wie TOC, TP, TNb, TSB, CSB, BSB und Toxizität): Betrieb werktags von 7:00 - 17:00 Uhr, Lieferverkehr maximal 10 Lastkraftwagen, Fahrwege nördlich und südlich des Gebäudes.

Neuköllnische Allee 144, Lautsprecher-Manufaktur: Holzverarbeitende Betriebe gehören im Regelfall zu den wesentlich störenden Betrieben. Allerdings kann die Betriebsform hinsichtlich des Störgrads eine große Bandbreite aufweisen. Hier handelt es sich um einen kleinen Betrieb, der in Handarbeit ausschließlich Lautsprecher herstellt.

Neuköllnische Allee 156, 158, Dienstleister für Winterdienst, Straßenreinigung, Grünpflege und Gebäudeservice: Der Betrieb ist, gemäß den Auflagen in der Nutzungsgenehmigung, so zu führen, dass keine unzumutbaren Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung entstehen.

Neuköllnische Allee 160, Tierbestattung (kein Tierkrematorium): Beratung und Trauerraum, die Nutzung ist nicht störend.

Nudelherstellung für Läden und Restaurants, Öffnungszeiten werktags von 9:00 - 16:00 Uhr: Es handelt sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb.

Krafffahrzeugbetrieb, Betrieb werktags von 9:00 - 18:00 Uhr, samstags von 9:00 - 14:00 Uhr: Krafffahrzeugbetriebe gehören zu der Gruppe von Gewerbebetrieben, die nach ihrer Art zu wesentlichen Störungen führen können, aber nicht zwangsläufig führen müssen. Es liegen keine Hinweise aus der Nachbarschaft über Störungen vor.

Nobelstraße 2, Krafffahrzeugbetrieb, Betrieb werktags von 9:00 - 19:00 Uhr, samstags 9:00 - 14:00 Uhr: siehe vorheriger Absatz.

Pflegedienst: nicht wesentlich störend.

Herstellung von Produkten der Medizintechnik, Betrieb werktags von 9:00 - 17:00 Uhr: Betriebe der Medizintechnik und Feinmechanik sind den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen.

Schmalenbachstraße 31, Mittelspannungs- und Niederspannungsschaltanlagenbau (Projektierung, Realisierung und Wartung von Transformatorenstationen): es handelt sich um einen Betrieb des verarbeitenden Gewerbes, der nicht wesentlich störend ist. Die Arbeiten finden nur eingeschränkt vor Ort statt.

Schmalenbachstraße 27, Planung, Herstellung und Projektierung Werbetechnik und Großformatdruck: Druckereigewerbe gehört im Regelfall, sofern es sich nicht um Großbetriebe handelt, zu den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (aus Fickert / Fieseler, Baunutzungsverordnung Kommentar, § 6 RN 9, 13. Auflage 2018).

2016 wurde der Umnutzung des Bürogebäudes Schmalenbachstraße 15 in eine Obdachlosenunterkunft zugestimmt. Die Nachbarzustimmungen der angrenzenden aktiven Gewerbebetriebe: Schmalenbachstraße 13, 17 und Neuköllnische Allee 138 wurden vorab eingeholt.

Alle Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich werden nur einschichtig betrieben. Durch die überwiegend durchgehende Erschließung zwischen Neuköllnischer Allee und Schmalenbachstraße reduzieren sich die Fahrgeräusche in Richtung Wohnbebauung. Ab 1980 enthielten die Baugenehmigungen / Genehmigungen auf Nutzungsänderungen regelmäßig den Hinweis, dass die Betriebe so zu führen sind, dass für die Umgebung keine unzumutbaren Nachteile oder Belästigungen entstehen. Insgesamt handelt es sich um ein bislang stabiles Gewerbegebiet mit kleinen und mittleren produzierenden und / oder verarbeitenden Betrieben mit einer hohen Kontinuität am Standort.

Für die Lärmbetrachtung ist von einer immissionsschutzrechtlichen Gemengelage auszugehen, da die Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen einerseits und schutzbedürftigen Nutzungen andererseits bereits vor Durchführung der Planung bestand.

Die Annahme, dass die vorhandenen Betriebe die benachbarte Wohnnutzung nicht stören, wurde in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Peutz Consult GmbH bestätigt.

Die Ermittlung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Gewerbelärmimmissionen erfolgte, in Absprache mit der Fachbehörde (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C) mit einem zweistufigen Prüfansatz, zum einen in Form einer überschlägigen Modellrechnung für das Gesamtgebiet nach DIN ISO 9613-2 und zum anderen exemplarisch für drei Grundstücke anhand von Ortsbesichtigungen, realer Betriebsvorgänge, bestehender Sach- und Genehmigungslage sowie ergänzender Messungen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bezogen auf die konkret abgeprüften Nutzungen davon auszugehen ist, dass der Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 Dezibel(A) am Tag noch knapp unterschritten wird. Bei einer Gewerbenutzung im Plangebiet bis 60 Dezibel(A) / Quadratmeter gemäß DIN 18005 ist von einer Ausschöpfung des Richtwertes auszugehen. In der Gesamtsituation (Summe inklusive Vorbelastung) ergeben sich damit potenziell Beurteilungspegel > 55 Dezibel(A) am Tag, jedoch unterhalb von 60 Dezibel(A). In Anbetracht

der bestehenden Gemengelage wäre hier allerdings eine Zwischenwertbildung für die angrenzende Wohnbebauung gemäß Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig.

Im Nachtzeitraum ist auf Grund der derzeitigen Genehmigungslage der im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen von einer deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 Dezibel(A) auszugehen.

### Verkehrslärm

Laut Verkehrserhebung im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Neuköllnischen Allee, im Abschnitt zwischen Haberstraße und Chris-Gueffroy-Allee, maximal 4.620 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden, davon 170 Lastkraftwagen (> 3,5 Tonnen, ohne Busse). In der Chris-Gueffroy-Allee, zwischen Neuköllnischer Allee und Britzer Verbindungskanal, betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke maximal 5.340 Kraftfahrzeuge, davon 240 Lastkraftwagen. ([https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=k\\_07\\_01verkmeng2019@senstadt](https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=showMap&mapId=k_07_01verkmeng2019@senstadt), letzter Zugriff: 14.08.2023)

Gemäß den Strategischen Lärmkarten  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) und  $L_N$  (Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Gesamtlärm Summe Verkehr (Umweltatlas, Karten 07.05.14 und 07.05.15, Stand 2023, letzter Zugriff 14.08.2023) werden tags an der Baugrenze / Gebäudefassaden parallel zur Neuköllnischen Allee, Haberstraße und Chris-Gueffroy-Allee maximal Werte von 60-64 Dezibel(A), an den Fassaden entlang der Schmalenbachstraße von 55-59 Dezibel(A) ausgewiesen. Der Nacht-Lärminde  $L_N$  beträgt an den Baugrenzen entlang der Neuköllnischen Allee, der Haberstraße und Chris-Gueffroy-Allee 50-54 Dezibel(A), an den Gebäudefassaden entlang der Schmalenbachstraße 45-49 Dezibel(A). Die höchsten Belastungen treten jeweils im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße auf.

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte. Die Orientierungswerte in Gewerbegebieten betragen am Tag 65 Dezibel(A) und in der Nacht 55 Dezibel(A). Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr zugrunde zu legen. Damit können im Plangebiet entlang der Straßen die Orientierungswerte im Gewerbegebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten werden. Bezogen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung (außerhalb des Geltungsbereichs) können die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht an der straßenbegleitenden Bebauung nicht eingehalten

werden. Mit Ausnahme im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße ist der gesundheitsrelevante Schwellenwert der 2. Stufe von 55 Dezibel(A) in der Nacht an den Fassaden der Wohngebäude unterschritten. Am Tag wird der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65 Dezibel(A) an allen Fassaden nicht erreicht.

Weitere Ausführungen zur Lärmsituation siehe Kapitel II 2.2.1.

### Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- oder Erholungsflächen. In circa 200 Meter Entfernung befindet sich der Heidekampgraben und der Britzer Verbindungskanal mit angrenzenden Grünflächen.

Südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich privat genutzte Kleingärten.

Die Kleingartenflächen „Karlsruhe 2“ und „Mariental II“ werden überwiegend durch Wohnbauflächen, Grün- und Wasserflächen begrenzt. Die nördliche Teilfläche der Kleingartenanlage „Karlsruhe 2“ liegt im Bereich der Chris-Gueffroy-Allee auf einer Länge von rund 75 Meter dem Gewerbegebiet gegenüber.

Grundsätzlich sollte der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz auch bei Kleingartenanlagen zum Tragen kommen. Gemäß den Hinweisen der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zur Auslegung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ist ein Schutzanspruch für Kleingartenanlagen gegenüber Gewerbelärm für die Tagzeit mit einem Immissionsrichtwert von 60 Dezibel(A) zu berücksichtigen. Dieser Wert wird in Berlin auch in der Nacht angewendet. Da die Entfernung zwischen dem Kleingartengebiet und dem Gewerbegebiet in etwa identisch dem Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Immissionsort 29 (Haberstraße 4) ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Richtwert auch an den Kleingärten eingehalten wird. Für den Immissionsort 29 wurden in der Schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbegebiet bei einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 60$  Dezibel(A) pro Quadratmeter Werte bis maximal 53,4 Dezibel(A) berechnet.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ist für Kleingärten ein Orientierungswert von 55 Dezibel(A) am Tag und in der Nacht angegeben. Da diese Werte in Berlin entlang von Straßen selten eingehalten werden können, wird für Kleingartenanlagen in der Abwägung ein Beurteilungspegel von 60 Dezibel(A) als vertretbar angesehen, auf wesentlichen Teilen der Fläche sollten  $\leq 58$  Dezibel(A) angestrebt werden. Als oberer Schwellenwert wird ein Beurteilungspegel von 62 Dezibel(A) tags empfohlen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, 09/2021).

Der Fassadenpegel an der gegenüberliegenden Wohnbebauung (in etwa gleicher Entfernung zur Fahrbahn) wird im Umweltatlas, Karte 07.05.11, mit 63,1 Dezibel(A) am Tag, und 55,1 Dezibel(A) in der Nacht angegeben. Nach rund 30 Meter, gemessen von der Mitte der Fahrbahn, kann ein Orientierungswert von 60 Dezibel(A) am Tag eingehalten werden ([https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=show-Map&mapId=k\\_07\\_05\\_11\\_fassadpeg2022@senstadt](https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=show-Map&mapId=k_07_05_11_fassadpeg2022@senstadt), letzter Zugriff 14.08.2023).

Darüber hinaus befindet sich die Kleingartenanlage „Volksgärten“ in der Nähe des Plangebiets. Diese befindet sich östlich der Wohnbebauung Neuköllnische Allee 75/111 und ist allseitig umgeben von einer viergeschossigen Zeilenbebauung zuzüglich Satteldach und damit weitestgehend vom Verkehrslärm abgeschirmt. An den Rändern im Bereich der Blocköffnungen betragen die Werte 55-59 Dezibel(A) am Tag und 45-49 Dezibel(A) in der Nacht.

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

#### Fauna

Gemäß der Bewertung der Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht im Umweltatlas Berlin wird das Plangebiet der Klasse V zugeordnet, das heißt die Planfläche ist ein Vogellebensraum, der in Berlin häufig ist oder nur wenige oder gar keine rückläufigen Arten hat.

Durch das bezirkliche Umweltamt wurde im Jahr 2016 (Schreiben vom 05.07.2016) eingeschätzt, dass mit gebäudebrütenden Vogelarten zu rechnen ist. Das Vorkommen von Zauneidechsen wurde aufgrund fehlender Habitatstrukturen als unwahrscheinlich angenommen.

Detaillierte Untersuchungen zur Fauna erfolgen nicht. Für die Flächen im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Die Grundflächenzahl soll gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan XIV-3 nicht erhöht werden. Auch wird die Abgrenzung der überbaubaren Flächen aus dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-3) übernommen. Unabhängig davon gelten auch in Bestandsgebieten, zum Beispiel im Zusammenhang mit Abriss / Umbau / Neubau, die Regelungen zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

#### Biototypen

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden im digitalen Umweltatlas (Karte 05.08.1, Stand: 08/2014) zusammenfassend dem Biototyp 12311 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit hohem Grünflächenanteil, zugeordnet. Der Bio-

topwert wird mit -1 angegeben. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind als Straßen, Biotoptyp 12610, Biotopwert -1, dargestellt. Das Konfliktpotenzial bei Eingriffen in Natur und Landschaft wird als klein eingeschätzt. Seit dem Stand der Kartierung haben sich keine Veränderungen ergeben, die eine Änderung der Biotoptypen zur Folge hätten.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

### Flora

Die Flächen im Gewerbegebiet sind nahezu vollständig versiegelt. Vegetationsflächen befinden sich zum Teil in den Vorgärten und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen. Dabei handelt es sich um überwiegend um artenarme Rasenflächen, zum Teil mit Gehölzaufwuchs. Die Strauchvegetation wird dominiert von Hopfen (*Humulus lupulus*), Efeu (*Hedera helix*), Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*) und Brennessel (*Urtica dioica*). Vereinzelt wurden Hecken aus Lebensbäumen (*Thuja*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) gepflanzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Neuköllnische Allee, entlang der Grundstücksgrenzen sowie zwischen Geh- und Radweg befinden sich abschnittsweise dichte Strauchschichten.

Die Pflanzen und Gehölze im Plangebiet weisen aufgrund von Kriterien wie geringe Naturnähe, häufiges Vorkommen, schnelle Wiederherstellbarkeit und geringe Artenvielfalt keine erhöhte Schutzwürdigkeit auf und sind daher eher unempfindlich gegenüber Veränderungen.

### Baumbestand

Vereinzelt befinden sich Bäume in den Vorgärten sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Birken (*Betula*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und Nadelbäume (Fichte und Tanne). Ein Teil der Bäume erfüllt die Kriterien des nach Baumschutzverordnung geschützten Baumbestandes. Darüber hinaus befinden sich Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

### Biologische Vielfalt

Bei der Förderung der biologischen Vielfalt kommt dem Biotopverbund sowie der Vernetzung unterschiedlicher Biotopstrukturen untereinander eine große Bedeutung zu. Die Flächen sind nicht Bestandteil eines übergeordneten Biotopverbundes mit Zielartenkonzept.



### **2.1.3 Fläche**

Durch die Planung werden bebaute Flächen im Innenbereich überplant. Die Flächen im Geltungsbereich sind bebaut und überwiegend versiegelt. Lediglich entlang der Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken befinden sich unversiegelte Flächen.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt – geologisch betrachtet – im Urstromtal, dessen Schichten in diesem Bereich aus Sanden verschiedener Korngröße, Torf und Mudde bestehen (Umweltatlas, Karte 01.15, Stand 2017). Es befindet sich im Bereich von Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina (Bodengesellschaft 2540 – Industrie auf Aufschüttungen beziehungsweise Abtragungsflächen) (Umweltatlas Karte 01.01, Ausgabe 2018). Die Böden sind durch intensive anthropogene Eingriffe infolge von Aufschüttungen von Sand, Bau- und Trümmerschutt sowie Baumaßnahmen gekennzeichnet. Die Böden der Straßenverkehrsflächen sind versiegelt.

In der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ (Karte 01.13, Stand 2015) wird dem Plangebiet eine geringe Schutzwürdigkeit zugewiesen. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3 sind im Baugebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,6 rund 40.230 Quadratmeter durch bauliche Anlagen überbaubar. Die Vorgärten sind zu begrünen. Die festgesetzte Vorgartenfläche im Bebauungsplan XIV-3 beträgt insgesamt rund 7.580 Quadratmeter. Der Vorgartenanteil entspricht bei Eckgrundstücken rund 20 Prozent, bei den Grundstücken, die sich zwischen Neuköllnischer Allee und Schmalenbachstraße erstrecken, rund 10 Prozent und bei einseitig erschlossenen Grundstücken rund 9 Prozent der jeweiligen Grundstücksfläche.

Die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968, die zurzeit maßgeblich ist, sieht noch keine Beschränkungen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten vor. Damit verbleiben rund 19.240 Quadratmeter, die zur Unterbringung der vorab genannten Anlagen genutzt werden können. Die zulässige Gesamtüberbauung im festgesetzten Gewerbegebiet (Bebauungsplan XIV-3) beträgt entsprechend 59.470 Quadratmeter, das heißt nach dem geltenden Planungsrecht können 89 Prozent der Baugebietsfläche versiegelt werden.

Unversiegelte Fläche befinden sich entlang der Grundstückslängsseiten. Einschränkend ist anzumerken, dass der Boden in diesen Bereichen zum Teil durch Lagernutzung, das Abstellen von Personenkraftwagen stark verdichtet ist und seine Funktionen nur noch eingeschränkt erfüllen kann.

## Altlasten

Im Bodenbelastungskataster werden die nachfolgend genannten Flächen mit folgenden Hinweisen geführt:

Nummer 2580: Schmalenbachstraße 3: Diese Fläche wurde befreit. Hinweise auf Havarien oder Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Nummer 498: Schmalenbachstraße 7/9/11 mit Neuköllnische Allee 112+114: Die Fläche wird im Bodenbelastungskataster (BBK) als altlastenverdächtige Fläche geführt. Die Fläche wurde durch verschiedene Betriebe aus dem Bereich der chemischen und biochemischen Industrie sowie durch einen Lebensmitteleinzelhandel genutzt. Weiterhin ist bekannt, dass Heizöltanks stillgelegt wurden. Bei orientierenden Untersuchungen wurden Auffüllungen bis 2,4 Meter unter Geländeoberkante aufgeschossen. Diese wiesen lokal erhöhte Belastungen an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen auf und überschritten vereinzelt die Beurteilungswerte mit dem Schutzziel Grundwasser für den Flurabstand < 5 Meter nach Berliner Liste 2005. Grundwasseruntersuchungen auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) an zwei Pegeln, die im Südwesten des Grundstücks durchgeführt wurden, waren unauffällig. Das Grundwasser wurde zwischen 2,6 und 2,8 Meter unter Geländeoberkante angetroffen. Entsiegelungen beziehungsweise Eingriffe in den Boden sowie Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Nummer 10234: Neuköllnische Allee 146: Die gesamte Fläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit.

Nummer 10243: Neuköllnische Allee 150, Schmalenbachstraße 27: Auf dem Grundstück wurde ein Grundwasserschaden mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Phenolen festgestellt, der auf die am Standort betriebene Holzkonservierung mittels Carbolineum und Pentachlorphenol (PCP) zurückzuführen ist. Der Schaden konnte bis 20 Meter unter Geländeoberkante nachgewiesen werden. Eine Sanierungsanordnung liegt seit dem 26.03.2012 vor und wurde einmalig am 30.01.2013 geändert. Die Sanierung des Grundwassers findet über eine Grundwasserreinigungsanlage statt. Das gereinigte Wasser wird im Schadensbereich über ein Lanzenfeld sowie zur Schadenssicherung am östlichen Rand des Grundstücks über einen Schluckbrunnen infiltriert. Die Sanierungsmaßnahmen dauern bis heute an und werden über ein Messstellennetz regelmäßig einem Monitoring unterzogen. Die Sanierungsmaßnahmen gehen mit einer Grundwasserabsenkung im Bereich des Förderbrunnens P02/94 einher. Anlagen zum Sanierungsbetrieb dürfen nicht überplant werden und sind zu erhalten. Erst nach Abstimmung mit dem Umwelt-

und Naturschutzamt können Änderungen vorgenommen werden. Entsiegelungen beziehungsweise Eingriffe in den Boden sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung sind auch im Bereich der Nachbargrundstücke mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Nummer 10242: Neuköllnische Allee 154: Diese Fläche wird im Bodenbelastungskataster in der Kategorie schädliche Bodenveränderung geführt. Auf dem Grundstück wurden im Rahmen einer Baumaßnahme Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Phenole und Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) aufgefunden. Eine Bodensanierung erfolgte mittels Bodenaushub im Zusammenhang mit der Baumaßnahme. Die Grundwasserverunreinigungen wurden im Rahmen einer baubedingt notwendigen Grundwasserhaltung saniert. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Lokale, branchentypische Verunreinigungen im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden. Entsiegelungen beziehungsweise Eingriffe in den Boden sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung sind ebenfalls mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Nummer 10235: Neuköllnische Allee 158: Diese Fläche wird im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche geführt. Im Rahmen einer großräumigen Grundwassererkundung wurden auf dem Grundstück zwei Grundwasseruntersuchungen mittels Drucksondierung ausgeführt. Es wurden geringe Konzentrationen an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Naphtalin gemessen. Entsiegelungen beziehungsweise Eingriffe in den Boden sowie Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Nummer 10236: Neuköllnische Allee 160: Diese Fläche wird im Bodenbelastungskataster als altlastenverdächtige Fläche geführt. Bei einer Grundwasseruntersuchung wurden geringe Schadstoffbelastungen festgestellt. Aufgrund der Nachbarschaft zum Grundstück Neuköllnische Allee 150 kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Phenol und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) im Grundwasser vorhanden sind. Entsiegelungen beziehungsweise Eingriffe in den Boden sowie Änderungen hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Straße Neuköllnische Allee Höhe der Nummern 98 - 112: Für eine geplante Grundwasserbenutzung innerhalb der Straße wurden Erkundungen am Boden und im Grundwasser durchgeführt. Auffüllungen wurden zwischen 2,0 und 2,5 Meter unter Geländeoberkante angetroffen und wiesen teilweise leicht erhöhte Schadstoffgehalte auf. Das Grundwasser wurde bei 32,04 und 32,17 Meter über Normalhöhennull angetroffen. Im Grundwasser wurden erhöhte Schadstoffgehalte leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe (LCKW)

nachgewiesen, die die sanierungsbedürftigen Schadenswerte nach Berliner Liste 2005 überschritten. Bei Baumaßnahmen im angrenzenden Bereich ist daher mit belastetem Grundwasser zu rechnen.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft der Britzer Verbindungskanal (Gewässer 1. Ordnung), der im Westen in den Teltowkanal und im Osten in die Spree mündet. Der Britzer Verbindungskanal ist erstaufnehmendes Gewässer für das Regenwasser aus dem Plangebiet.

#### Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Grundwasserflurabstand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Urstromtals. Die räumliche Darstellung der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes erfolgt in den Karten 02.22.1 „Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes“ und 02.22.2 „Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes (ab einer Tiefe von 1 Meter)“ (Umweltatlas, Stand 2019). Die Karten zeigen die Mächtigkeit der obersten stark bis mittel wasserdurchlässigen Schicht von der Oberfläche bis zu einer Tiefe von 5,0 Meter unter Geländeoberkante (Karte 02.22.1) beziehungsweise zwischen einer Tiefe von 1,0 bis 5,0 Meter unter Geländeoberkante (Karte 02.22.2). Für die Bemessung von Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen-Systeme) ist insbesondere dieser Bereich relevant. Die Mächtigkeit der obersten stark bis mittel wasserdurchlässigen Schicht ist in beiden Karten mit > 5 Meter angegeben.

Das Grundwasser steht im Geltungsbereich 1,5-4 Meter, überwiegend bis 2,5 Meter, unter der Geländeoberfläche an.

Der langjährige mittlere Jahresniederschlag (1981-2010) liegt bei 560-575 Millimeter/Jahr (Umweltatlas, Karte 04.08.1 „Jahresniederschlag 1981-2010“, Stand 2020). Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen in die Kanalisation beträgt >250-300 Millimeter/Jahr (Umweltatlas, Karte 02.13.1 „Oberflächenabfluss aus Niederschlägen“, Stand 2019). Die Versickerung aus Niederschlägen beträgt >150-200 Millimeter/Jahr (Umweltatlas, Karte 02.13.2 „Versickerung aus Niederschlägen“, Stand 2019). Die Grundwasserneubildung aus Versickerung beträgt >150-200 Millimeter/Jahr (Umweltatlas, Karte 02.17 „Grundwasserneubildung“, Stand 2019). Die gesättigte Wasserdurchlässigkeit für diesen Untergrund wird mit  $\geq 300$  Zentimeter/Tag angegeben (Umweltatlas, Karte 01.06.10 „Wasserdurchlässigkeit“, Stand 2015).

In der Dokumentation zu den Entwässerungsmöglichkeiten des Büros Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (siehe auch Kapitel I 4.1) wurde ein Durchlässigkeitswert von  $k_f = 3,5 \cdot 10^{-5}$  Meter/Sekunde angenommen. Entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich zwischen  $k_f = 1,0 \times 10^{-3}$  Meter/Sekunde und  $k_f = 1,0 \times 10^{-6}$  Meter/Sekunde. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Geltungsbereichs eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung der Altlastensituation, möglich ist (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Dokumentation zu den Entwässerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan, 20.12.2022). Vor dem Hintergrund der Altlastensituation ist insbesondere im südlichen Plangebiet von einer hohen Empfindlichkeit bei Veränderungen auszugehen.

### Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet befindet sich zurzeit nicht im Wasserschutzgebiet Johannisthal. Die Anordnungen vom 18.01.2013 beziehungsweise 18.01.2016 sind ausgelaufen. Damit gilt in den Auswirkungen für das Gelände die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal (WSGV Johannisthal) vom 31.08.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 522), geändert durch Verordnung vom 06.04.2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Seite 168).

Die Grundstücke Neuköllnische Allee 160 und Nobelstraße 2 lagen gemäß den vorläufigen Anordnungen vom 18.01.2013 und 18.01.2016 teilweise innerhalb der Schutzzone III B. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen sie auch zukünftig innerhalb der zukünftigen Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Johannisthal liegen. In den zukünftigen Gebieten der Schutzzone III B erfolgt derzeit kein Vollzug der Wasserschutzgebietsverordnung, da dies nach Aussage der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat II D, eine unzulässige Belastung darstellen würde.

## **2.1.6 Schutzgüter Klima, Luft (Luftschadstoffe)**

### Klima

Die „Klimaanalysekarte“ des Klimamodells Berlin (Karte 04.10.07, Stand 2015) weist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenraumes mit schwachem Wärmeinseleffekt aus. Der Kaltluftvolumenstrom der südöstlich angrenzenden Kleingartenanlage wirkt im Süden in den Geltungsbereich hinein. Zudem ist das Gebiet als klimatischer Bereich mit mäßigen Veränderungen im Vergleich zu unbelasteten Freilandverhältnissen

dargestellt (Karte 04.05 „Stadtklimatische Zonen“, Stand 2001). Das Risiko bioklimatischer Belastungen ist gering (Karte 04.10.05 „Bewertungsindex physiologisch äquivalente Temperatur“, Stand 2015).

Die Karte 04.10.01 „Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom“ (Stand 2015) zeigt, dass der Großteil des Plangebiets einen Kaltluftvolumenstrom von unter 50 Kubikmeter / Sekunde aufweist. Die Richtung des Windfeldes geht im Norden des Plangebietes von Nordosten nach Südwesten und im Süden des Plangebietes von Südosten nach Nordwesten.

In den Karten „Planungshinweise Stadtklima“ (Karten 04.11.1-04.11.3, Stand: 2015) wird die thermische Situation des Siedlungsraums als weniger günstig dargestellt. Die verkehrsbedingte Luftbelastung in der Neuköllnischen Allee und Chris-Gueffroy-Allee ist gering bis mäßig (nördlicher Abschnitt). Als Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet werden Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Reduktion anthropogener Wärmeemissionen, Entsiegelung, Innen- / Hinterhofbegrünung, Erhöhung der Oberflächen-Albedo, Energetische Gebäudesanierung, Dach- und Fassadenbegrünung benannt.

### Luft

Die verkehrsbedingten Luftbelastungen der Parameter Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> und Feinstaub PM<sub>10</sub> werden im Bereich der angrenzenden Neuköllnischen Allee und Chris-Gueffroy-Allee als gering belastet und im Abschnitt der Nobelstraße, südlich des Plangebiets, als erhöht belastet dargestellt (Umweltatlas, Karte 0.3.11.2 „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“, Stand 2018). Die berechneten Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid NO<sub>2</sub> und Feinstaub PM<sub>10</sub> liegen unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung. Für die Neuköllnische Allee und Chris-Gueffroy-Allee wird der Indexwert mit  $\leq 1,20$  angegeben. Für den Teilabschnitt der Nobelstraße, südlich des Plangebietes, ist eine erhöhte Belastung mit einem Indexwert von 1,51 - 1,80 angegeben. Aber auch hier ist aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C, für das Jahr 2025 mit einem deutlichen Rückgang der Immissionen zu rechnen. Eine Überschreitung der Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung wird als unwahrscheinlich erachtet. In den westlichen Abschnitten der Nobelstraße ist eine geringere Belastung ausgewiesen. Ein Index von 1,00 ergibt sich zum Beispiel dann, wenn beide Komponenten 50 Prozent des Grenzwertes erreichen. Alle Abschnitte, die einen Indexwert größer 1,8 (über 90 Prozent Ausschöpfung des jeweiligen Grenzwertes) aufweisen, erfordern zukünftig ein besonderes Augenmerk.

Die Verträglichkeit der Schadstoffsituation ist bei einer gewerblichen Neuansiedlung, bei einem begründeten Verdacht, im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

### **2.1.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Stadtstrukturkarte des Umweltatlas weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet geringer Bebauungsdichte aus (Karte 06.08 „Stadtstruktur-Flächentypen differenziert 2010“, Ausgabe 2016).

Die Bebauung im Plangebiet weist keine einheitlichen oder regelmäßigen Strukturen auf. Es überwiegt die eingeschossige Hallenbebauung mit zum Teil höheren Kopfbauten, überwiegend an der Neuköllnischen Allee. Einige der Gebäude / Hallen stammen noch aus den 1960er Jahren. Prägend im Ortsbild ist die Grundstücksstruktur mit langen schmalen Grundstücken, die sich von der Neuköllnischen Allee bis zur Schmalenbachstraße erstrecken und die weitgehend einheitlichen Baufluchtlinien entlang der Verkehrsflächen.

Die Flächen westlich des Plangebietes sind ebenfalls durch Gewerbe- und Industriebebauung, allerdings mit deutlich unterschiedlichen baulichen Strukturen, reichend von der kleinen Halle bis zu großflächigen Hallenkomplexen, gekennzeichnet.

Östlich des Plangebietes ist das Orts- und Landschaftsbild durch eine heterogene Wohnbebauung in unterschiedlicher Struktur und Anordnung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen geprägt. Die Gebäude der High-Deck-Siedlung wurden aufgrund der baulichen Besonderheiten (Trennung des Fußgänger- und Autoverkehrs) im November 2020 vom Landesdenkmalamt in die Denkmalliste aufgenommen.

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

Im Geltungsbereich befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder -objekte.

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

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz vorhanden. Die dem Plangebiet gegenüberliegende High-Deck-Siedlung steht unter Denkmalschutz (Gesamtanlage). Sie wurde 1975-1984 von Rainer Oefelein,

Bernhard Freund, Horst Grünberg entworfen. Der Denkmalsbereich der High-Deck-Siedlung erstreckt sich entlang der Neuköllnischen Allee zwischen dem Grundstück Neuköllnische Allee 128/130 (einschließlich) bis zur Kleingartenanlage Karlsruhe II.

Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund der Nähe zur High-Deck-Siedlung der unteren Denkmalschutzbehörde zur denkmalrechtlichen Genehmigung im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt vorzulegen.

### **2.1.10 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen im Plangebiet sind bereits im Bebauungsplan XIV-3 als Gewerbegebiet festgesetzt. Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben bildet die Baunutzungsverordnung von 1968. Diese lässt im Geltungsbereich auch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art zu. Auch weitere Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-3 uneingeschränkt zulässig. Auch eine Entwicklung hin zu einem überwiegenden Bürostandort ist mit den geltenden Regelungen des Bebauungsplans XIV-3 nicht ausgeschlossen. Die vorab genannten Nutzungen sind in besonderer Weise geeignet, das Gebiet umzustrukturieren und das Bodenpreisniveau beziehungsweise das Mietpreisgefüge zu verändern. Außerdem können sie zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Neuköllnischen Allee und der Stellplatznachfrage im Umfeld beitragen, was sich insgesamt nachteilig auf die Wohnbebauung auswirkt.

Aufgrund der fehlenden Regelung zur Geschosshöhe ist nicht ausgeschlossen, dass hierbei auch Bauungsstrukturen angestrebt werden (zum Beispiel Hochhäuser), die allein zur Deckung der Baukosten Mietpreise deutlich über den Bestandsmieten erfordern, was letztlich zu unerwünschten Bodenpreissteigerungen und möglichen Verdrängungseffekten zulasten der Handwerks- und Gewerbebetriebe führen kann.

Das Gebiet steht vor einer Umbruchsituation. Durch den zum Teil alten Gebäudebestand, der ein Potenzial für eine Nachverdichtung darstellt, sind in den nächsten Jahren größere Veränderungen zu erwarten. Es wächst der Druck auf die Eigentümer, auf den Grundstücken höherwertige Nutzungen zu entwickeln. In der Folge geraten Bestandsunternehmen unter Veränderungsdruck und es steigt die Gefahr der Verdrängung durch wirtschaftskräftigere neue Akteure. Hinzu kommt, dass bei einer Entwicklung als Büro- und Dienstleistungsstandort auch Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Industriegebiete nicht auszuschließen sind.

Der Bebauungsplan XIV-3 gestattet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Gemäß Baunutzungsverordnung 1968 sind die Grundflächen von



Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung und von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht anzurechnen. Die Grundstücke können daher mit Ausnahme der Vorgärten vollflächig versiegelt werden.

Die nutzungsbedingten Lärm- und Luftemissionen lassen sich auch außerhalb des Bebauungsplans regeln. Auch im Rahmen eines Bauantragsverfahrens kann der Nachweis gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse eingefordert werden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Gegenstand der Prognose sind mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes, der Kleingärten sowie der Beschäftigten im Plangebiet durch schädliche Immissionen resultierend aus den Festsetzungen im Bebauungsplan (vor allem Lärm- oder Luftbelastung).

#### Gewerbelärm

Die Planung sieht eine Beibehaltung der bisherigen Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet - vor. Mit dem Bebauungsplan sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die unter anderem in besonderem Maße verkehrsanziehend sein können: Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, aber auch Anlagen für sportliche Zwecke und (selbständige) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (im Vergleich: maschinenintensive Produktion / sonstige Produktion / Handwerksbetriebe: 0,7-1,0 / 1,7-2,0 / 1,3-2,5 Beschäftigte je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, normales Büro / Großraumbüro: 2,5-3,3 / 3,3-5,0 Beschäftigte je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche, aus: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens nach Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006). Insbesondere Tankstellen in Nähe von Wohngebäuden sind häufig problematisch, da sie aus wirtschaftlichen Gründen mehrere Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche (zum Beispiel Waschanlage, Shop) aufweisen müssen, die ein entsprechend hohes Fahrzeugaufkommen, auch in den Abend- und Nachtstunden, generieren.

Der Bebauungsplan XIV-3-1 kann den Konflikt, der bereits mit den Festsetzungen im Baunutzungsplan - beschränktes Arbeitsgebiet neben allgemeinem Wohngebiet - angelegt und später durch den Bebauungsplan XIV-3 durch die Festsetzung von Gewerbegebiet verfestigt wurde, nicht lösen. Der Bebauungsplan XIV-3 wurde am 29.10.1969 festgesetzt und die Erstbebauung in den folgenden Jahren umgesetzt. Der Bebauungsplan XIV-33, mit welchem die Bebauung des östlich angrenzenden Wohngebietes High-Deck-Siedlung vorbereitet wurde, wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 11.12.1972 eingeleitet.

Die Errichtung der Siedlung erfolgte in den Jahren 1975 bis 1984. Seit November 2020 steht die High-Deck-Siedlung unter Denkmalschutz (Objekt-Dokumentations-Nummer: 09097893).

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke im Plangebiet als gewerbliche Baufläche und die Flächen östlich der Neuköllnischen Allee als Wohnbauflächen dar. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 hebt die Bedeutung der Flächeneffizienz hervor und benennt konkrete Gebiete, für die eine bauliche Verdichtung aktiv gewünscht wird, unter anderem die Gebiete des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Die untergenutzten Grundstücke Neuköllnische Allee 104, 108, 114, 144, 146 werden hierbei ausdrücklich als besonders gut geeignet für gestapeltes Gewerbe benannt.

Im Rahmen der Planungsvorgaben ist es daher geboten, die vorhandenen Nutzungen – Gewerbe und Wohnen – trotz schwieriger Ausgangslage auch zukünftig nebeneinander beizubehalten und planungsrechtlich festzuschreiben. Andere Festsetzungen ständen im Widerspruch zu den Zielaussagen der Planungsvorgaben für die Gesamtstadt und den Zielen des Bezirksamtes Neukölln.

Durch den Bebauungsplan XIV-3-1 wird der Lärmkonflikt nicht verschärft. Die Auswirkungen, die aus der geringfügigen Erhöhung der Geschossflächenzahl resultieren, wurden im Bebauungsplan abgeschätzt, eine Verschlechterung der Situation erfolgt nicht.

Ein Planungsverzicht zur Vermeidung einer weiteren planerisch beförderten Entwicklung eines potenziellen städtebaulichen Missstandes scheidet hier aus. Der zunehmende Nutzungsdruck auf innenstadtnahe Gewerbeflächen, der sich in den vermehrt auftretenden Anfragen für Vorhaben mit reiner Büronutzung oder Einzelhandel ausdrückt – so auch im Bereich der Neuköllnischen Allee – macht ein Eingreifen zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Auch wenn eine überwiegende Büronutzung des Plangebietes vermeintlich im Hinblick auf mögliche Emissionskonflikte verträglicher erscheint, wird dem Erhalt des Gewerbegebietes für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe gegenüber der Umstrukturierung in einen Büro- und Dienstleistungsstandort der Vorrang eingeräumt.

Es ist Ziel, die Gewerbebetriebe am Standort zu erhalten und ihnen im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsperspektiven und eine nachhaltige Weiterentwicklung Planungssicherheit zu geben. Heute sind insbesondere kleinere Gewerbebetriebe von Verdrängung durch steigende Mieten, kurze Vertragslaufzeiten sowie Umwandlung in Bürostandorte oder Wohnbauflächen bedroht. Das Gewerbegebiet übernimmt zudem auch Schutzfunktion vor dem westlich angrenzenden Industriegebiet.

Es handelt sich hier um eine Gemengelage gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm. In Gemengelagen ergeben sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme Pflichten für den Lärmverursacher zur Lärminderung und zum anderen eine erhöhte Duldungspflicht der schutzbedürftigen Nutzung. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm sollen in Gemengelagen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 Dezibel(A) tags und 45 Dezibel(A) nachts nicht überschritten werden.

Grundlage für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben / Nachnutzungen müssen die einschlägigen städtebaulichen Regelwerke sowie die planerischen Leitsätze der Verhältnismäßigkeit und der gegenseitigen Rücksichtnahme bilden.

Gezielte Lärminderungsmaßnahmen an fest installierten Quellen (Außenbauteile von Hallen, Lüftungs- und climatechnische Installationen) können in Verbindung mit einer optimierten Betriebsplanung (bewusste Anordnung von lauterer Tätigkeiten auf dem Grundstück) die Nutzungsoptionen deutlich erweitern. Solche Maßnahmen können in Bestandsgebieten nur sinnvoll und effektiv auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und in Beziehung zum konkreten Vorhaben festgelegt werden. Mit den Mitteln des Bebauungsplans lassen sich keine Regelungen zu Betriebszeiten oder Betriebsabläufen treffen, wie sie hier sinnvoll sind, um insbesondere Störungen im Nachtzeitraum auszuschließen. Bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen können auf Grundlage des Bebauungsplans entsprechende Nachweise / Maßnahmen gefordert werden.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, den Gewerbebetrieben Planungssicherheit zu geben. Im Sinne des hier zu prüfenden Abwägungsgebots sind alle Belange „gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ (§ 1 Absatz 6 Baugesetzbuch). Das bedeutet auch, dass die Belange des Schallschutzes gegenüber anderen Belangen auf das rechtlich gebotene Minimum reduziert werden kann.

Ein zentraler wirtschaftlicher Belang ergibt sich aus dem rechtlich vorgegebenen Bestandsschutz für ausgeübte Gewerbebetriebe. Eingriffe in bestehende Gewerbegebiete können meist nur erfolgen, wenn sich diese Bereiche im Umbruch befinden und neu strukturiert werden sollen. Das Gewerbegebiet Neuköllnische Allee / Schmalenbachstraße soll grundsätzlich weiter durch produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe genutzt werden. Wünschenswert wären eine städtebauliche Aufwertung und auch eine nachhaltigere Bewirtschaftung der Flächen. Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine unmittelbaren Maßnahmen / Neubauvorhaben ausgelöst.

Den Belangen der Grundstückseigentümer im Plangebiet stehen die Interessen der Mieter und Eigentümer östlich der Neuköllnischen Allee an gesunden Wohnverhältnissen gegenüber. Das Land Berlin hat ebenfalls ein Interesse am Fortbestand der Wohnnutzung. Das

Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bestimmt hier die Grenzen, innerhalb derer gewisse Konfliktsituationen hingenommen werden müssen.

Mit der schalltechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass in der Gesamtsumme, das heißt die Betriebe im Geltungsbereich zuzüglich der industriellen Nutzung in der Umgebung, zwar von einer Überschreitung der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet auszugehen ist, jedoch ein Beurteilungspegel unterhalb von 60 Dezibel(A) am Tag eingehalten werden kann. Bei einer Unterschreitung der Werte für Mischgebiete von 60 Dezibel(A) beziehungsweise 63 Dezibel(A) für urbane Gebiete ist im Allgemeinen noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

Im Nachtzeitraum ist das Potenzial für Überschreitungen bei Nutzungsänderungen deutlich größer. Die gegenwärtig vorhandenen Betriebe und Nutzungen sind im Hinblick auf ihren Störgrad mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar (siehe Kapitel II 2.1.1). Zukünftige Nutzungen müssen insbesondere im Hinblick auf ihre Nutzungsaktivitäten im Nachtzeitraum beurteilt und eingeschränkt werden. Analog dem gegenwärtigen Zustand sind auch zukünftig Aktivitäten im Nachtzeitraum auf den Grundstücken weitestgehend auszuschließen.

Im Rahmen zukünftiger Neugenehmigungen ist durch den Antragstellenden der geplante Betrieb sowie die Vorbelastung aus den vorhandenen Betrieben im Plangebiet als auch durch die industriell genutzten Flächen in der Umgebung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Eine Zwischenwertbildung gemäß Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm ist zulässig. Die Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung für den Regelfall wird unter Ziffer 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm bereits gefordert. Demnach besteht hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Regelungsbedarf. Durch die bereits vorhandenen Betriebe im Plangebiet sowie im Umfeld ist ein sogenanntes Windrundrennen ausgeschlossen, bei dem der erste Betrieb in einem neuen Gewerbegebiet bereits die Immissionsrichtwerte im Umfeld ausschöpft und für die übrigen Betriebe demnach nur noch eine deutlich eingeschränkte Nutzung verbleibt.

Auch bei einer Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 auf 2,4 ist im Rahmen der damit verbundenen Verdichtung kein erheblicher Lärmzuwachs zu erwarten, wenn im Zuge der Genehmigung der jeweiligen Nutzungserweiterungen die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm angewendet werden.

Eine Konfliktverlagerung auf die Zulassungsebene erscheint hier möglich, da bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet grundsätzlich einer Baugeneh-

migung bedürfen. Gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung können in Baugebieten allgemein zulässige Nutzungen unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

Der Gebietserhaltungsanspruch des allgemeinen Wohngebietes wird durch das Gewerbegebiet nicht verletzt, da dieses bereits vor der Wohnbebauung vorhanden und planungsrechtlich zulässig war. Beide Nutzungen existieren schon sehr lange ohne erkennbare Konflikte nebeneinander.

### Verkehrslärm

Zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurden die Prognosedaten 2030 des Landes Berlin (Modellstand V / 2019) durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz übermittelt (Abteilung Verkehr, IV A 2-SP, E-Mail vom 30.09.2021). Das Verkehrsmodell 2030 berücksichtigt die Infrastrukturmaßnahmen des Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025 zuzüglich der Maßnahmen im öffentlichen Personennahverkehr aus dem gültigen Nahverkehrsplan. Eine Berücksichtigung der Maßnahmen des Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 ist noch nicht erfolgt.

Da es sich um ein Bestandsgebiet mit einem seit 1969 festgesetzten Bebauungsplan (XIV-3) handelt, sind die Potenziale aus dem geltenden Planungsrecht als bekannte Erweiterungsmöglichkeiten in das Verkehrsmodell eingestellt und in den Prognosezahlen berücksichtigt.

Gemäß den Prognosedaten für das Jahr 2030 erhöht sich das werktägliche Verkehrsaufkommen auf der Neuköllnischen Allee, im Abschnitt zwischen Haberstraße und Chris-Gueffroy-Allee auf 7.000 Kraftfahrzeuge, davon 280 Lastkraftwagen (> 3,5 t, ohne Busse). Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt entsprechend rund 6.400 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden, davon 230 Lastkraftwagen. Im Abschnitt der Neuköllnischen Allee, südlich der Chris-Gueffroy-Allee, beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen 6.500 Kraftfahrzeuge, davon 330 Lastkraftwagen, die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt rund 6.000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden, davon 270 Lastkraftwagen. In der Chris-Gueffroy-Allee wurden durch die Senatsverwaltung 8.000 Kraftfahrzeuge, davon 320 Lastkraftwagen rechnerisch ermittelt, und in der Nobelstraße, westlich Chris-Gueffroy-Allee 5.000 Kraftfahrzeuge, davon 250 Lastkraftwagen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt entsprechend rund 7.300 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden, davon 270 Lastkraftwagen, in der Chris-Gueffroy-Allee und rund 4.600 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden, davon 210 Lastkraftwagen, in der Nobelstraße. (Die Umrechnung der Kraftfahrzeugbelastungen werktags auf die tägliche Verkehrsstärke erfolgte gemäß den „Hinweisen und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ der Senatsverwaltung für

Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom April 2022. Den Berechnungen wurden folgend Umrechnungsfaktoren zugrunde gelegt: Kfz DTVw > DTV Faktor 0,91, Lkw 3,5 t zul. GG DTVw > DTV Faktor 0,82.)

Das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Neuköllnischen Allee und der Chris-Gueffroy-Allee erhöht sich gegenüber dem Bestand 2019 um durchschnittlich 1.800 Kraftfahrzeuge. Hieraus errechnet sich eine Pegelzunahme von maximal 0,8 Dezibel(A) (<https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>, letzter Zugriff 17.04.2023).

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3-1 soll die Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 erhöht werden. Hieraus errechnet sich ein planinduzierter Verkehr von insgesamt 552 Kraftfahrzeugfahrten im Quell- und Zielverkehr. Bei der Annahme einer gleichmäßigen Verteilung der Zu- und Abfahrten über die Knotenpunkte Grenzallee / Neuköllnische Allee und Grenzallee / Bergiusstraße erhöht sich das prognostizierte tägliche Verkehrsaufkommen auf der Neuköllnischen von 6.400 auf 6.700 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden. Hieraus resultiert eine weitergehende Pegelzunahme von maximal 0,2 Dezibel(A) (<https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>, letzter Zugriff 17.04.2023).

Damit erhöhen sich die Lärmwerte im Bereich der Neuköllnischen Allee an den der Straße am nächsten liegenden Fassaden am Tag rechnerisch auf 60-65 Dezibel(A) und in der Nacht auf 52-57 Dezibel(A). Die höchsten Werte errechnen sich analog dem Bestand im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße.

Auch im Prognose-Nullfall erhöhen sich die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche an den Fassaden der Wohnbebauung. Das Ziel der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte von 55 Dezibel(A) am Tag und 45 Dezibel(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete kann damit, unabhängig von den Änderungen im Bebauungsplans XIV-3-1, im Bestand und auch zukünftig nicht erreicht werden. Im Gewerbegebiet kann der Orientierungswert von 65 Dezibel(A) am Tag eingehalten werden, der Nachtwert von 55 Dezibel(A) ist ausschließlich im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße geringfügig überschritten. Die nach der Rechtsprechung anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 Dezibel(A) tags und 60 Dezibel(A) nachts werden zum Teil noch deutlich unterschritten. Auch die Werte der 2. Stufe von 65 Dezibel(A) tags können, mit Ausnahme im Kreuzungsbereich Neuköllnische Allee / Haberstraße, eingehalten werden. Nachts wird zukünftig ein Wert von > 55 Dezibel(A) ausschließlich an den Fassaden in den Kreuzungsbereichen erreicht.

Die Grenze des Zumutbaren sowohl für die schutzbedürftige Wohnnutzung als auch die vorhandene Gewerbenutzung ist unter Würdigung der Umstände des konkreten Einzelfalls zu bestimmen. Im Plangebiet findet derzeit, wie aus den Bauantragsunterlagen hervorgeht und Ortsbegehungen bestätigt haben, keine Nacharbeit, Nachanlieferung et cetera statt. Das der Schwerpunkt bei der Beurteilung von Vorhaben auch zukünftig darauf ausgerichtet sein muss, jegliche Aktivität im Nachtzeitraum auf den Gewerbegrundstücken möglichst auszuschließen, wurde bereits mit der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm deutlich (siehe hierzu auch Kapitel I 4.1). Damit ist davon auszugehen, dass eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms aus dem Gewerbegebiet im Nachtzeitraum nicht zu erwarten ist. Aus dem Bebauungsplan XIV-3-1 resultiert eine geringe Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Neuköllnischen Allee im Tageszeitraum.

Bei der Neuköllnischen Allee handelt es sich um eine örtliche Verbindungsstraße im übergeordneten Straßennetz. Die Verkehre sind daher nicht allein dem Bebauungsplan zuzuordnen und mögliche Probleme können auch nicht im Bebauungsplanverfahren XIV-3-1 gelöst werden. Zu den wirksamen Maßnahmen der Lärminderung auf der Neuköllnischen Allee gehören der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge sowie Geschwindigkeitsbeschränkungen. Das Aufbringen lärmindernder Asphaltdecken kann in der Minderung des Emissionspegels 3 und 5 Dezibel(A) aufweisen ([https://www.berlin.de/sen/uvk/\\_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden\\_laermtechnisch\\_optimierte\\_asphaltdeckschichten\\_berlin\\_2018.pdf](https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/verkehr/service/rechtsvorschriften/bautechnik/leitfaden_laermtechnisch_optimierte_asphaltdeckschichten_berlin_2018.pdf); letzter Zugriff 13.04.2023). Alternativ wäre auch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 Kilometer pro Stunde in der Neuköllnischen Allee denkbar, was einer Reduzierung des Emissionspegels um 2 bis 3 Dezibel(A) entspricht. Beide Maßnahmen wären mit der Straßenverkehrsbehörde beziehungsweise dem Straßenbaulastträger abzustimmen und auszuführen. Bei Umsetzung einer dieser Maßnahmen (Annahme: - 3 Dezibel(A)) ließ sich am Tag ein Wert erreichen, wie er in einem Mischgebiet (60 Dezibel(A)) beziehungsweise in einem Urbanen Gebiet (63 Dezibel(A)), in welchen Wohnen regelmäßig zulässig ist, angestrebt wird. In der Nacht könnte der Schwellenwert der 2. Stufe der Gesundheitsgefährdung von 55 Dezibel(A) eingehalten, teilweise deutlich unterschritten werden. Als eine weitere Möglichkeit könnten Maßnahmen der Verkehrslenkung, zum Beispiel die Regelung der Zu- und Abfahrt für Lastkraftwagen in / aus dem Industriegebiet über den Kreuzungspunkt Grenzallee / Bergiusstraße, geprüft werden. Auch die Aufnahme der Gebäude östlich der Neuköllnischen Allee in das Schallschutzfensterprogramm wäre durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C, zu prüfen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der Erhöhung der Geschossfläche bedingt im Tageszeitraum keine relevante Zunahme der Lärmbelastung. Es ist nicht erkennbar, dass eine solch geringe Zusatzbelastung (am Tag) die Gesundheitsgefahren erhöhen könnte.

Hinzu kommt die unsichere Datenlage, die aktuell aufgrund der Baustellen (16. Bauabschnitt der A 100, Umbau Karl-Marx-Straße) keine belastbaren Aussagen ermöglicht. Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat IV A, wird sogar von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf den Straßen parallel zur A 100, unter anderem auf der Lahnstraße (setzt sich als Neuköllnische Allee fort), ausgegangen. So ist nicht auszuschließen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen auch auf der Neuköllnischen Allee tatsächlich niedriger ausfällt.

### Grün- und Freiflächen

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage „Karlsruhe II“. Die Lauben sind in diesem Abschnitt der Chris-Gueffroy-Allee mit den Rückseiten zur Straße orientiert. Der Trennungsgrundsatz kann auch bezogen auf die Kleingartenanlagen nicht mehr nachträglich realisiert werden. Die Einhaltung des in Berlin anzuwendenden Richtwertes von 60 Dezibel(A) in Kleingartenanlagen ist zukünftig durch den Vorhabentragenden, im unmittelbaren Umfeld, auch bezogen auf die Kleingärten nachzuweisen.

Die Kleingartenanlage „Volksgärten“ ist aufgrund der Blockinnenlage von den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3-1 nicht betroffen.

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

### Fauna und Flora

Konkrete Untersuchungen zu Artengruppen sind nicht erforderlich, da über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-3 hinaus, keine Flächeninanspruchnahmen vorbereitet werden.

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Absatz 5 Bundes-Naturschutzgesetz legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt,



wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt.

Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten sowie deren Populationen ist nicht zu befürchten.

Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) beziehungsweise ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geachtet werden, insbesondere auf Baumhöhlen und auf sich lösende Rindenpartien und Risse, Bohrlöcher oder erkennbaren Mulm am / im Stammbereich.

Gleichermaßen ist beim Abriss von Gebäuden beziehungsweise baulichen Veränderungen an der Fassade und des Dachbereichs aufgrund des Gebäudealters und der Baumaterialien auf tatsächliche oder potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Diese Lebensstätten an oder in Gebäuden sind ebenfalls nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Gemäß Gebäudebrüterverordnung sind solche Lebensstätten der Unteren Naturschutzbehörde oder der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

Durch den Bebauungsplan sollen zwar eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die häufig einen größeren Glasflächenanteil aufweisen, ausgeschlossen werden, dennoch sind bezogen auf die Problematik Vogelanflug auf Glas die Richtlinien und Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nummer 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege NL-29-08-18b zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“ zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die Hinweise zur Beleuchtung zu beachten. Zum Schutz von Vögeln und Insekten sind bei der Beleuchtung von Zufahrtswegen, internen Erschließungsflächen, Ladezonen und Eingangsbereichen nach Möglichkeit nach unten gerichtete Lichtquellen (LED-Beleuchtung) zu verwenden. Der Einsatz von künstlichem Licht soll nur dort erfolgen, wo es notwendig ist und auch nur im Zeitraum, in dem es benötigt wird.

### Biologische Vielfalt

Es erfolgt kein Verlust von Biotopen. Grundsätzlich wird der Bebauungsplan XIV-3-1 auf die Umwelt und speziell auf Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt kaum Auswirkungen haben. Kleinräumig positiv können sich die Dachbegrünung und die Pflanzung einer geschlossenen Hecke mit anschließender Wiesenfläche auswirken. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist von einer langfristigen Wirkung auszugehen.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Zusätzliche Flächen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl kann die Fläche bei gleichbleibender Grundflächenzahl intensiver genutzt werden.

### **2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Bebauungsplan XIV-3-1 ist die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche beträgt damit nach wie vor 40.230 Quadratmeter.

Durch die Umstellung auf die aktuell gültige Baunutzungsverordnung ist zukünftig sichergestellt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind. Die zulässige Grundflächenzahl (0,6) darf durch die Grundflächen der vorab genannten Anlagen um maximal 50 Prozent höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Damit ist durch den Bebauungsplan XIV-3-1 sichergestellt, dass zukünftig 20 Prozent der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen sind. Bei der Annahme, dass mit Ausnahme auf den Eckgrundstücken, die Vorgärten eine Fläche von rund 10 Prozent der Grundstücksfläche einnehmen, sind auf der verbleibenden Grundstücksfläche noch mindestens 10 Prozent unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Die zulässige Gesamtversiegelung im Bebauungsplan XIV-3-1 beträgt rund 53.640 Quadratmeter und damit insgesamt rund 5.830 Quadratmeter weniger als nach dem geltenden Planungsrecht. Vorhandene Nutzungen, einschließlich Erschließungsflächen, haben Bestandsschutz. Sollten im Zuge von Neuplanungen Entsiegelungen bislang befestigter Flächen erforderlich werden, sind auf Altlasten- / Altlastenverdachts-Grundstücken im Vorfeld Abstimmungen mit den Bodenschutzbehörden erforderlich.

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es ist keine andere Nutzungsart im Bereich der Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen geplant als vorhanden. Um baubedingte Auswirkungen auszuschließen ist bei Baumaßnahmen und baubedingten Grundwasserhaltungen generell eine Beteiligung der Bodenschutzbehörden erforderlich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden. Das kann allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern ist ordnungsrechtlich zu regeln.

Insgesamt bewirkt die Planung keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

### **2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Da der Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan nicht steigt, sondern sinkt, sind keine über das zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Bisher erfolgte die Ableitung des anfallenden Regenwassers über das Netz der Berliner Wasserbetriebe. Falls es bei einer Neubebauung / Nachverdichtung zu Einleitbeschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge kommt, stehen mit der Reduzierung der zulässigen Versiegelung Flächen zur Versickerung auf den Grundstücken zur Verfügung. Entsprechend dem Versickerungsgebot des Berliner Wassergesetzes (§ 36a BWG) ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Eine vollständige Untersuchung der Entwässerungsmöglichkeiten für das gesamte Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Altlastensituation ist nicht erfolgt. Es handelt sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet, in welchem flächendeckende Auffüllungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen sind. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass über die bekannten Verunreinigungen hinaus, in der Vergangenheit Betriebsstoffe in den Untergrund gelangt sind oder der gewachsene Boden durch lokal belastete Auffüllungen Verunreinigungen aufweist. Insofern können Untersuchungen sinnvoll nur standortbezogen (für das jeweilige Grundstück) erfolgen. Maßnahmen für ein Entwässerungskonzept, die auf Grund eines höher belasteten Grundstücks / höchst belasteten Grundstücks / abzuleiten sind, wären für ein gering belastetes Grundstück nicht verhältnismäßig. In einem langjährigen Gewerbegebiet, wie hier, mit unterschiedlicher Nutzungshistorie auf den Grundstücken stellt jedes Grundstück einen Einzelfall dar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich um private Grundstücke handelt. Erkundungsuntersuchungen auf privaten Grundstücken können entweder im kooperativen Verfahren durchgeführt oder bei einem Verdacht einer Schadstoffquelle auf dem entsprechenden Grundstück nur mittels Duldungsanordnung durchgesetzt werden.

Derart aufwendige Untersuchungen sind aufgrund der Vielzahl der Grundstücke weder leistbar, noch finanzierbar und im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung auch nicht notwendig.

Es wurde eine exemplarische Untersuchung der Entwässerungsmöglichkeiten für das Grundstück Neuköllnische Allee 132 / Schmalenbachstraße 15 durchgeführt. In der Dokumentation wurde durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft der rechnerische Nachweis erbracht, dass auch bei einer Versiegelung von 80 Prozent der Grundstücksfläche vor dem Hintergrund der günstigen naturräumlichen Gegebenheiten eine Vor-Ort-Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. In der Dokumentation sind verschiedene Lösungen der Regenwasserverbringung auf den Grundstücken dargestellt.

Die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall eingetragener Verein (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, 12/2020) schreiben vor, dass der Boden, durch den versickert werden soll, nicht schadstoffbelastet sein darf, um eine Gefährdung des Grundwassers durch eine Auswaschung von Schadstoffen zu verhindern.

Sollten im Zuge von baulichen Erweiterungen / Änderungen der Bestandssituation Versickerungsanlagen auf den Grundstücken vorgesehen werden, ist im Vorfeld der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser durch eine Baugrunduntersuchung abzuklären. Erforderliche Maßnahmen sind mit den Bodenschutzbehörden abzustimmen.

Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlags im Plangebiet werden aufgrund der Bestandssituation sowie der möglichen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch Altlasten (auch Aufschüttungen) nicht getroffen. Der Abschluss städtebaulicher Verträge im Plangebiet, zur Sicherstellung einer späteren Umsetzung, ist ebenfalls nicht möglich, da durch den Bebauungsplan zunächst keine Vorhaben ausgelöst werden.

Die Verlagerung auf das nachgeordnete Verfahren ist hier zulässig, da die Konfliktbewältigung auf der Stufe nachgeordneter Verfahren hinreichend sichergestellt ist. Das Umweltamt und das Stadtentwicklungsamt werden wöchentlich über eingehende Bauanträge informiert, die Problemlagen im Plangebiet sind bekannt, der Untersuchungsrahmen kann grundstücksbezogen und im Hinblick auf das beantragte Vorhaben festgelegt werden. Damit ist hinreichend sichergestellt, dass für die offen gebliebenen Fragen flexible, sachgerechte Lösungen im nachgeordneten Verfahren gefunden werden. Durch die Regelungen des Bebauungsplans werden keine neuen Konflikte, die dem Plan zugerechnet werden müssen, aufgeworfen.

Langfristiges Planungsziel ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung vor Ort, indem in ausreichendem Umfang Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser über Mulden oder andere Möglichkeiten im Plangebiet geschaffen werden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien (es erfolgt keine Festset-

zung im Bebauungsplan) kann die Versickerung weiter gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffein- oder -austräge bewirkt werden.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Nutzungen mit hohem Gefährdungspotenzial, wie zum Beispiel Tankstellen, werden zukünftig ausgeschlossen. Sonstige betriebsbedingte Verunreinigungen sind zu vermeiden.

### Wasserschutzgebiete

Aktuell befinden sich alle Grundstücke außerhalb von Wasserschutzgebieten. Bei Bauvorhaben innerhalb der Wasserschutzgebietsabgrenzung ist die Einholung einer wasserbehördlichen Genehmigung erforderlich.

## **2.2.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft**

### Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zu Verlusten klimawirksamer Freiflächen. Die Dachbegrünung auf Neubauten stellt im Sommer für die darunterliegenden Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze dar. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Zudem wird langfristig durch die naturnahe Regenwasserrückhaltung die Verdunstungsleistung im Gebiet erhöht, was ebenfalls zur Minderung kleinklimatischer Belastungen beiträgt.

Verluste nach Baumschutzverordnung geschützter Baumbestände auf den Grundstücken müssen durch Neuanpflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden. Die Baumschutzverordnung gestattet auch die Entrichtung einer Ausgleichsabgabe in angemessener Höhe (§ 6 Baumschutzverordnung).

### Luft

Durch die Planung ist im Geltungsbereich und seiner Umgebung das Auftreten problematischer lufthygienischer Verhältnisse nicht zu erwarten. Neuansiedlungen müssen die gegenüberliegende Wohnbebauung berücksichtigen, so dass das Emissionsniveau sich nicht wesentlich erhöhen kann. Durch den Bebauungsplan ist auch keine erhebliche Verschlechterung der Durchlüftungssituation zu erwarten. Von einem wesentlich erhöhten zusätzlichen Verkehrsaufkommen wird nicht ausgegangen. Die Verträglichkeit der Schadstoffsituation (Luft) ist bei gewerblichen Neuansiedlungen im Falle möglicher Anhaltspunkte im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Während der Bauzeit ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien mit Staubbildungen zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Baufirmen müssen im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen (zum Beispiel Befeuchtung von Boden und Material, Verwendung von Staubschutznetzen), so dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden

### **2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft- und Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Nutzungen und Gebäude nicht in Frage gestellt. Dennoch ist davon auszugehen, dass insbesondere die bislang gering genutzten Grundstücke zukünftig neu bebaut werden. Dabei wird eine höhere Bebauung als bislang vorhanden angestrebt werden. Durch die vorhandene gleichmäßige Grundstücksstruktur, die Regelung zur Bauweise, die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass sich im Gebiet langfristig eine weitgehend einheitliche Bebauungsstruktur entwickeln kann, die zum ruhigen Erscheinungsbild des Gewerbegebietes beiträgt und das Ortsbild positiv beeinflusst.

Die linearen Grünstrukturen parallel zu den Verkehrsflächen (Vorgärten), die bereits gegenwärtig das Landschafts- und Ortsbild prägen, werden erneut planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan XIV-3-1 erfolgt eine Festsetzung, die die Bepflanzung der Vorgärten neu regelt und so zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes beiträgt.

### **2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter sowie archäologische Bodendenkmale. Die geplante Höhenentwicklung im Plangebiet und die Realisierung einer durchgehenden Strauchpflanzung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen berücksichtigen die Anforderungen aus dem Denkmalsbereich östlich der Neuköllnischen Allee.

### **2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Durch die Verringerung der zulässigen Versiegelung und die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Neubau entstehen

neue Vegetationsflächen, die zur Verdunstung des Niederschlagswassers beitragen und neue Lebensräume für Tiere schaffen.

Angrenzend an den Geltungsbereich XIV-3-1 existieren keine Bebauungspläne, die gegenwärtig bearbeitet werden. Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XIV-33 (High-Deck-Siedlung) wird gegenwärtig die Einstellung geprüft. Die Errichtung dieser Siedlung erfolgte in den Jahren 1975 bis 1984. Seit November 2020 steht die High-Deck-Siedlung unter Denkmalschutz (Objekt-Dokumentations-Nummer: 09097893). Auf Grund des Denkmalschutzes für die High-Deck-Siedlung besteht ein hinreichendes Instrumentarium, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Auch eine Fortführung des Bebauungsplans XIV-255 für die südöstlich gelegenen Kleingärten ist nicht absehbar, da aktuell kein Planerfordernis erkennbar ist. Bei dem Bebauungsplan 8-81B (Haberstraße) handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur Angaben zur zulässigen Art der baulichen Nutzung enthalten soll.

Kumulative Auswirkungen mit eingeleiteten Bebauungsplänen sind daher nicht zu erwarten.

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

Innerhalb von Berlin ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder -arten aus dem Geltungsbereich der Planung ist nicht erkennbar.

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

Da das Plangebiet im Bestand bebaut ist, ist durch die Festsetzungen im Geltungsbereich zunächst nicht mit Auswirkungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu rechnen. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen haben Bestandsschutz.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher langfristig angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf das Gebäudeenergiegesetz verwiesen, welches insbesondere den Energieverbrauch im Gebäudebereich senken soll. Für Neubauten sowie für

Bestandsgebäude im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches gilt in Berlin ab dem 01.01.2023 die Solarpflicht. Die Installation und der Betrieb von Photovoltaikanlagen sind dann für Gebäude mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmeter verpflichtend. Neubauten müssen mindestens 30 Prozent ihrer Bruttodachfläche, Bestandsbauten mindestens 30 Prozent ihrer Nettodachfläche mit Photovoltaikanlagen bedecken. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen, die im Widerspruch hierzu stehen.

### **2.2.12 Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **2.2.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsschutzgrenzwerten**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Berliner Umweltzone, für welche konkrete verkehrliche Maßnahmen im Luftreinhalteplan durch den Berliner Senat verabschiedet wurden. Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Durch die Weiterentwicklung dieser Flächen im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden. Dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Darüber hinaus werden die Emissionen aus Brennstoffen von Feuerungsanlagen mit einer textlichen Festsetzung auf die im Vorranggebiet Luftreinhaltung gewünschten Brennstoffe beschränkt.

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

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden allgemein betriebsbedingt Stoff- und Lärmemissionen sowie Lichtemissionen hervorgerufen. Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, können keine konkreten Angaben zu Art und Menge von Emissionen sowie zu Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von schädlichen Emissionen getroffen werden. Da sich angrenzend an das Gewerbegebiet



ein Wohngebiet befindet, gilt allgemein bereits das Rücksichtnahmegebot. Entsprechende Vorkehrungen bei Neubauvorhaben müssen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden (siehe hierzu auch Kapitel II 2.2.1). In Anbetracht der Nähe zum Wohnen und bei Berücksichtigung der hieraus resultierenden Anforderungen ist bei Neuansiedlungen nicht von erheblichen Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) auszugehen. Eine Lichtenanlage kann gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 und gegen das Störungsverbot gemäß Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz verstoßen, wenn sie Auswirkungen hervorruft, die ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko beziehungsweise Störungen für Individuen besonders geschützter Arten verursachen und keine gebotenen Schutzmaßnahmen ergriffen wurden. Im Bebauungsplan wird auf Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen.

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

Angaben zu Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung können nicht erfolgen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und verwertet werden.

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

Gewerbebetriebe sind so zu errichten und betreiben, dass Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten werden. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs und des Betriebs kann es zu Gefährdungen des Bodens und des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, so dass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind den Vorschriften entsprechend zu beseitigen.

Kulturgüter oder sonstige bedeutsame Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor. Zukünftige Bauvorhaben sind aufgrund der Nähe zum Denkmalschutzbereich mit der unteren Denkmalpflege und der Landesdenkmalpflege abzustimmen.

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

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich umfangreiche Industrieflächen. Umnutzungen, Nachverdichtungen und Neubauten sind im Rahmen des geltenden Planungsrechts zulässig. Grundlage bildet der Bebauungsplan XIV-3 aus dem Jahr 1969.

Im angrenzenden Wohngebiet sind Nachverdichtungen nicht geplant. Sanierungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen.

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

Durch die Verringerung der Gesamtversiegelung können zusätzliche Vegetationsflächen und durch die Regelungen zur Bepflanzung in den Vorgärten wirksame Flächen für die Abkühlung entwickelt werden. Durch die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung bei Neubauten kann der Aufheizeffekt reduziert werden. Die Maßnahmen haben insgesamt positive Auswirkungen auf das Kleinklima, was wiederum die Folgen des Klimawandels abschwächen kann.

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

Aussagen zu Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können nicht erfolgen.

## **2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz gelten Zugriffsverbote für die besonders und / oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten sowohl in der Bauleitplanung als auch bei der konkreten Umsetzung von Projekten.

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht. Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens und löst auch keine unmittelbaren Maßnahmen aus. Da die Gültigkeitsdauer artenschutzrechtlicher Untersuchungen zeitlich beschränkt ist, sollten diese im Zusammenhang mit konkreten Maßnahmen erfolgen, zum Beispiel im Zusammenhang mit Abriss und Neubau. Es ist nicht bekannt, dass artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan entgegenstehen.

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

### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von negativen Umweltwirkungen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Reduzierung der maximal zulässigen Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht (durch die Überleitung auf die Baunutzungsverordnung 2017/2021),
- Festsetzung und Erhalt von Pflanzflächen, Neuregelung der Bepflanzung auf den Pflanzflächen (zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8),
- Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung, alternativ Fassadenbegrünung bei Neubauten (textliche Festsetzung 9),
- zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastung durch Feinstaub werden feste Brennstoffe ausgeschlossen (textliche Festsetzung 7).

Insbesondere Dachbegrünungen dienen der Erhöhung des Vegetationsanteils in dicht bebauten Gebieten und tragen damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Durch Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Weitere Maßnahmen, die im Plangebiet zu berücksichtigen sind, aber nicht im Bebauungsplan geregelt werden können:

- Reduzierung der schädlichen Auswirkungen durch Licht und Glas für die Tierwelt

Zum Schutz von Tieren wird empfohlen, Licht mit der geringstmöglichen Helligkeit zu verwenden und in der Nacht nicht benötigtes Licht auszuschalten. Es sollten Leuchtmittel mit geringen blauen und UV-Anteilen verwendet werden, also eher gelbliches Licht wie LED-Amber oder Natriumdampflampen. Wenn weißes Licht unbedingt erforderlich ist, kann warmweißes LED-Licht verwendet werden. Die Beleuchtung sollte niedrig angebracht, möglichst nur nach unten und nicht in die Landschaft abstrahlen.

Zum Schutz vor Kollisionen und zur Erhaltung der Vogelwelt sollte bei großen Glasflächen geprüft werden, ob geriffeltes, mattiertes Glas eingesetzt oder dekorative Muster und Markierungen an die Fensterfronten angebracht werden können.

- Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Ab dem 01.01.2023 gilt eine Solarpflicht. Die Solarpflicht gilt für Neubauten sowie für Bestandsgebäude im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches. Die Installation und

der Betrieb von Photovoltaikanlagen sind dann für solche Gebäude mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmeter verpflichtend. Neubauten müssen mindestens 30 Prozent ihrer Bruttodachfläche, Bestandsbauten mindestens 30 Prozent ihrer Nettodachfläche mit Photovoltaikanlagen bedecken.

- Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht, sofern sonstige Verunreinigungen nicht entgegenstehen

In Berlin ist bei Bauvorhaben die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicherzustellen. Auch für Bestandsflächen und -gebäude wird die Umsetzung von Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung angestrebt.

Unter Beachtung der städtebaulichen Erforderlichkeit wird daher im Rundschreiben Nummer 04/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser empfohlen, ein solches Konzept bereits bei der Erstellung von Bebauungsplänen zu erarbeiten. Es ist jedoch nicht grundsätzlich erforderlich, die Niederschlagswasserproblematik abschließend im Bebauungsplan zu bewältigen. Es sollte jedoch erkennbar sein, dass das Niederschlagswasser zu bewältigen ist. Um diesen Nachweis zu erbringen wurde die Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung für ein Grundstück exemplarisch geprüft. Ob eine Niederschlagsentwässerung vor dem Hintergrund der bekannten Altlastensituation auf den Grundstücken tatsächlich möglich ist, unterliegt der Einzelfallprüfung und kann im Zuge von Bauantrags- und wasserrechtlichen Erlaubnis- beziehungsweise Genehmigungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und von diesen geprüft werden. Im nachgeordneten Bauordnungsrecht steht das Einzelvorhaben, insbesondere auch im Hinblick auf Gefahrenabwehr und Gestaltung, im Vordergrund.

#### **2.4.2 Eingriffsbeurteilung**

Eingriffe liegen nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich bildet bisher der Bebauungsplan XIV-3. Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Mit Ausnahme der Vorgärten können die Grundstücksflächen vollständig überbaut werden. Die Baunutzungsverordnung von 1968 sieht noch keine Beschränkungen für die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen vor. Die zulässige Gesamtversiegelung im Baugebiet beträgt nach Abzug der Vorgärten rund 89 Prozent.

Im Bebauungsplan XIV-3-1 soll die Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten werden. Die überbaubare Fläche für Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird auf maximal 0,8 begrenzt. Damit reduziert sich die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplans XIV-3-1 insgesamt um 5.830 Quadratmeter. Ein Eingriff findet nicht statt.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 hat Auswirkungen auf das Ortsbild, weil damit eine kompaktere Bebauung mit durchgängig vier bis fünf Geschossen ermöglicht wird. Die insgesamt zulässige Höhe wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante beschränkt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan kein Eingriff, über das bestehende Planungsrecht hinaus, vorbereitet wird.

Belange des Artenschutzes sind im nachgeordneten Verfahren zu klären.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsalternativen existieren nicht, da der Bebauungsplan unter angemessener Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse die Sicherung des Gewerbegebiets zum Ziel hat. Das Gewerbegebiet ist Teil des Industrie- und Gewerbestandortes „Südring“, dessen Sicherung im gesamtstädtischen Kontext wichtig ist. Vor dem Hintergrund des westlich angrenzenden Industriegebietes besteht auch keine Möglichkeit der Umnutzung. Das Gewerbegebiet stellt einen Puffer zwischen dem Industriegebiet westlich der Schmalenbachstraße und dem Wohngebiet östlich der Neuköllnischen Allee dar.

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

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 können bei Einhaltung der technischen Sicherheitsstandards ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten sowie außerhalb eines festgelegten Sicherheitsabstandes zu Störfallbetrieben.

### **3            Zusätzliche Angaben**

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

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind dahingehend aufgetreten, dass vor dem Hintergrund der Altlastenproblematik nicht abschließend beurteilt werden kann, ob eine Entsiegelung und Niederschlagsentwässerung im Einzelfall auf jedem Grundstück möglich ist. Es konnte jedoch nachgewiesen werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter den naturräumlichen Voraussetzungen für die Niederschlagsentwässerung ausreichend sind.

Die Erstellung einer gesicherten Verkehrsprognose für den Bereich ist aufgrund fehlender belastbarer Zahlen im Verkehrsmodell zurzeit nicht möglich. Ursächlich hierfür sind die zahlreichen Baustellen im Umfeld des Plangebiets, die keine zuverlässigen Aussagen zur Verteilung des Verkehrsaufkommens gestatten. Zur Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Neuköllnischen Allee aus der Erhöhung der Geschossfläche wurde daher auf die im Jahr 2021 übermittelten Prognosedaten der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz zurückgegriffen.

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch die Auswertung vorliegender Unterlagen (vor allem Umweltatlas Berlin) und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen wie zum Beispiel dem Landschaftsprogramm Berlin. Gesonderte Erhebungen zu Flora und Fauna waren nicht erforderlich, da bezogen auf das geltende Planungsrecht nur eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen Schwerpunkt des Bebauungsplans XIV-3-1 ist.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung kann, weil durch die vorgesehenen Festsetzungen kein planungsrechtlicher Eingriff erfolgt, verzichtet werden.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden unabhängig hiervon gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin im nachgeordneten Verfahren bilanziert. Ebenso sind die Belange des Artenschutzes beim Abbruch von Gebäuden und bei der Fällung von Bäumen oder Rodung von Gehölzbeständen zu berücksichtigen.

#### **3.2           Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Überwachung der planbedingten Auswirkungen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sowie der baulichen Vorhaben wird im Rahmen der üblichen Überwachung und Kontrolle durchgeführt werden (zum Beispiel Bauaufsicht, Umweltamt). Für den Altlastenschaden im Plangebiet besteht bereits ein Grundwassermonitoring.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wesentliche Intention des Bebauungsplanes XIV-3-1 ist die Sicherung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben am Standort, bodenpreistreibende Nutzungen sollen entsprechend ausgeschlossen werden. Es handelt sich um eine Gewerbefläche, die Teil eines größeren Industrie- und Gewerbebestandes von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Das Plangebiet bildet den Puffer zwischen dem Industrie- und dem Wohngebiet. Der Trennungsgrundsatz, der eine Gliederung von Baugebieten hinsichtlich ihres Störgrades vorsieht, kann hier nicht mehr umgesetzt werden. Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen existiert schon seit vielen Jahrzehnten ohne größere Probleme. Die ansässigen Betriebe sind überwiegend der Kategorie der nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe zuzurechnen. Maßnahmen zum Lärmschutz zukünftiger Vorhaben sind im nachgeordneten Verfahren jeweils betriebsbezogen festzulegen.

Außerdem sollen im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die den Gewerbebestand langfristig nachhaltig weiterentwickeln und in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild angemessen aufwerten. Die Flächen sind im Bestand überwiegend bebaut und versiegelt. Gemäß den geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3 können insgesamt rund 89 Prozent der Baugebietsfläche versiegelt werden. Zukünftig soll die Versiegelung im Baugebiet auf 80 Prozent begrenzt werden. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen. Das wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima aus. Wesentliche Veränderungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Kleinräumige Verbesserungen ergeben sich durch die anteilig zu realisierende Dachbegrünung bei Neubauten und die intensivere Bepflanzung der Vorgartenflächen.

Belange des Artenschutzes müssen ebenso wie Ausgleichspflanzungen bei Baumfällungen in nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden.

Eingriffe werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-3-1 nicht ausgelöst.

### **4.1 Fazit**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-3-1 ergeben sich keine Verschlechterungen des Umweltzustands. Kleinräumig sind durch die Festsetzungen Verbesserungen zu erwarten.

## 5 Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Verordnungen gemäß Kapitel II 1.2.1, städtebauliche Planungen gemäß Kapitel II 1.2.2, insbesondere:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 1314)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Umweltatlas Berlin, 1993 - 2023, online im FIS-Broker 2023

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Rundschreiben Nummer 4/2018, Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin, 15.11.2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nummer 26/1998, Seite 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANZ AT 08.06.2017 B5)

LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2002-2007

Sonstige Quellen:

Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2006, FGSV-Verlag)

Sonderauswertung zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten - SrV 2018“ (Technische Universität Dresden, Fakultät Verkehrswissenschaften „Friedrich List“, März 2020 / aktualisiert 05.05.2021, <https://tu-dresden.de/bu/verkehr/ivs/srv/srv-2018>, letzter Zugriff 21.04.2023)

<https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>

Verkehrsgutachten im Rahmen anderer Bebauungspläne im Bezirk Neukölln



Gutachten:

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Dokumentation zu den Entwässerungsmöglichkeiten im Bebauungsplan XIV-3-1 im Bezirk Neukölln, 20.12.2022, korrigiert Kapitel 2.3, 24.04.2023

Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-3-1, 25.11.2022, Ergänzung und Korrektur 01.06. 2023 / 22.03.2023

Stellungnahmen:

Stellungnahmen der Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Baugesetzbuch.

### **III Planinhalt und Abwägung**

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

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes XIV-3-1 ist es, eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung durch den Ausschluss von Einzelnutzungen zu verhindern und so den Gewerbestandort zu stabilisieren und langfristig im gesamtstädtischen Gewerbegefüge zu erhalten. Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan XIV-3-1 insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Planungssicherheit insbesondere für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe,
- Verbesserung der Flächeneffizienz durch Nachverdichtung des Standortes,
- städtebauliche und klimatische Aufwertung durch Entsiegelung und Begrünung,
- Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Denkmal-Umgebungsschutz.

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung. Von den gemäß § 8 Absatz 2 Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen sollen Einzelhandelsbetriebe, eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen: die Grundflächenzahl von 0,6 und die flächenhafte Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen werden beibehalten, die Geschossflächenzahl wird geringfügig von 2,0 auf 2,4 erhöht. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 50,0 Meter über Normalhöhennull (rund 14,5 bis 15 Meter über Gelände) begrenzt. Ausnahmsweise kann sie durch technische Aufbauten um maximal 3 Meter überschritten werden. Die Bauweise im Plangebiet wird neu geregelt. Es wird eine zusätzliche Festsetzung zur Regelung der Brennstoffe im Plangebiet aufgenommen. Darüber hinaus erfolgen Regelungen zur Bepflanzung der Vorgärten und zur anteiligen Begrünung der Dachflächen bei Neubauten. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsfläche gesichert.

## **2            Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan XIV-3-1 ist gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind nicht berührt.

## **3            Begründung der Festsetzungen**

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

#### **Gewerbegebiet**

Die Flächen zwischen Neuköllnischer Allee und Schmalenbachstraße werden, analog dem Bestand und den städtebaulichen Zielvorstellungen, als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen, die den Handlungsrahmen für die Entwicklung von Bebauungsplänen bilden, sind aus gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Nur in besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können (Entwicklungsgrundsatz 8). Das ist hier nicht der Fall.

Das Gewerbegebiet ist Teil des Industrie- und Gewerbestandortes 25 „Südring“, der im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) dargestellt ist. Weil in der wachsenden Stadt die Nutzungskonkurrenzen zunehmen, ist die aktive Sicherung der gewerblichen Bauflächen eines der wichtigsten Ziele des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030. Insbesondere die Flächen des Entwicklungskonzepts haben hierbei für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt und auch Neuköllns eine besondere Bedeutung.

Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich, Wohnen östlich der Neuköllnischen Allee besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ohne erkennbare Konflikte. Die einzelnen Nutzungen sind durch die Neuköllnische Allee voneinander getrennt. Bezogen auf das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen scheiden, aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen (siehe hierzu auch Kapitel I 3.4) andere als gewerbliche Nutzungen aus. Einer Auflösung der Gemengelage stehen sowohl der Bestandsschutz und mögliche Entschädigungsansprüche als auch das Interesse des Bezirksamtes, der Grundstücksnutzer am Erhalt der bestehenden

Nutzungen entgegen. Das Gewerbegebiet dient auch dem Schutz der Wohnbebauung vor den westlich angrenzenden Industrieflächen. Die angrenzenden Wohngebiete sind bezogen auf die konkrete Situation keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt (siehe hierzu Kapitel I 4.1).

### Einschränkung allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Textliche Festsetzung 1

***Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.***

***Ausnahmsweise können Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung*

Textliche Festsetzung 2

***Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe nicht zulässig.***

***Ausnahmsweise können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung*

Mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich verfolgt Berlin das Ziel, innerhalb der festgelegten Kulisse die Nutzungsmöglichkeiten zu beschränken, um die Bodenpreise zu dämpfen und so Flächen für stark preissensible Produktionszweige zu sichern. Auf diese Weise sollen bestehende Betriebe geschützt werden. In den Gebieten des Entwicklungskonzepts sollen grundsätzlich Einzelhandel, selbstständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungsstätten unzulässig sein.

Die Rahmenbedingungen des gewerblichen Boden- und Immobilienmarkts haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend geändert. Die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen ist spürbar gestiegen (Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Seite 59). Gleichzeitig hat sich gegenüber 2011 die Flächenkulisse der Gebiete aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich von insgesamt 2.920 Hektar um 92 Hektar (etwa drei Prozent) verringert (Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Seite 60).

Auch wenn die Veränderung der Bodenrichtwerte in den Gebieten des produktionsgeprägten Bereichs und anderen Standorten in der äußeren Stadt moderater ausfällt, sind die Bodenrichtwerte von 2009 bis 2018 um bis zu 50 Prozent gestiegen (Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Seite 90). Der Median des Preisanstiegs der Bodenrichtwerte für Gewerbe aller 40 Gebiete des produktionsgeprägten Bereichs betrug rund 30 Prozent (Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Seite 90). Neben den Bodenpreisen hat sich auch der Median der Angebotsmieten für Gewerbeflächen erhöht (Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Seite 91). Auf dem Büromarkt ist er von 2012 bis 2018 um mehr als 40 Prozent gestiegen (im Gewerbegebiet „Südring“ über 40-60 Prozent), für Lager- und Produktionsflächen um 30 Prozent und für alle Arten von Gewerbeflächen um 46 Prozent (Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Abbildung 38, Seite 91).

Derart veränderte Preisstrukturen wirken sich auf die Nutzungsstruktur aus und erhöhen die Gefahr, dass weniger zahlungskräftige Nutzungen, hier insbesondere produktionsorientierte Nutzungen, verdrängt werden. Städtebauliches Ziel ist es, Flächenangebote für produzierende und produktionsnahe Nutzungen sowie Handwerksbetriebe, die am Bodenmarkt weniger renditestark sind, für die Entwicklung Berlins und den Bezirk Neukölln, die Versorgung der Bevölkerung aber unverzichtbar sind, abzusichern. Durch den grundsätzlichen Ausschluss unverträglicher / konkurrierender Nutzungen auf gewerblichen Bauflächen soll die Verfügbarkeit von Grundstücken für Gewerbebetriebe zu einem angemessenen Preisniveau gesichert und der Verdrängungsdruck auf bestehende Betriebe vermindert werden. Im Bezirk sind in den vergangenen Jahren mehrere kleinere gewerblich genutzte und gewerblich nutzbare Standorte zu Gunsten anderer Nutzungen aufgegeben worden. Entsprechend groß ist das Interesse des Bezirks an der Erhaltung und Sicherung zusammenhängender Gewerbestandorte, in welchen die Gewerbebetriebe zudem durch Synergieeffekte voneinander profitieren können. Flächenpotenziale für neue Gewerbegebiete stehen in Neukölln absehbar nicht zur Verfügung.

Gewerbliche Bauflächen werden zu einem erheblichen Anteil durch Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel nachgefragt, insbesondere, wenn sie sich wie hier, in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten befinden. Diese Nachfragen wirken sich insgesamt auf das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen im Bezirk Neukölln sowie auf das Bodenpreisniveau am Standort aus. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel ist zudem die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Rund einen Kilometer vom Plangebiet entfernt befindet sich das Nahversorgungszentrum Neukölln-Carree an der Grenzallee. Innerhalb der High-Deck-Siedlung existieren ein Vollsortimenter und mehrere kleine Läden. Gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nicht in Ge-

werbe- und Industriegebieten anzusiedeln (Grundsatz 2). Das gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größe. Diese sollen ebenfalls nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden (Grundsatz 1).

In der Vergangenheit waren innerhalb des Plangebietes bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten ansässig. Zurzeit befindet sich noch ein Einzelhandelsbetrieb einer gemeinnützigen GmbH, die Kleidung, Möbel, Hausrat, Elektrogeräte und weiteres kostengünstig oder kostenlos abgibt, innerhalb des Plangebiets. Der Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit unterliegen gemäß den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keiner Beschränkung bei der Standortwahl. Dennoch sollen sie innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung der Standort- und Steuerungsanforderungen aus dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 zukünftig ausgeschlossen und auf Gewerbegebiete außerhalb der im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich gesicherten Flächen gelenkt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind gleichermaßen geeignet, zu einer Erhöhung der Bodenpreise im Gebiet beizutragen, was insbesondere einen Wettbewerbsnachteil für mittelständische Handwerks- und Produktionsbetriebe zur Folge haben kann. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können zudem einen hohen Flächenbedarf aufweisen (zum Beispiel Autohandel). Zum Transport der Waren ist in der Regel ein Kraftfahrzeug notwendig, was ein zusätzliches Kraftfahrzeugaufkommen im Plangebiet erzeugen kann. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohngebiete soll das Kraftfahrzeugaufkommen in und aus dem Plangebiet niedrig gehalten werden.

Zurzeit besteht an der Schmalenbachstraße ein Kraftfahrzeughandel. Für den Betrieb gilt der Bestandsschutz.

Die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe soll durch die textliche Festsetzung 1, Satz 1, unterbunden werden.

Einzelhandelsbetriebe, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, sollen gemäß § 1 Absatz 9 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzung 1, Satz 2). Der sogenannte „Werksverkauf“ ist ein eigener Anlagentyp gemäß § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion beziehungsweise Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unter-

stützung von Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders zu bewerten als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte. Die Verkaufsfläche muss dem entsprechenden Gewerbebetrieb vom Umfang deutlich untergeordnet sein. Als „untergeordnet“ wird im Regelfall ein Anteil von rund 10 Prozent angesehen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden. Die Zulässigkeit wird sich daher an den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines beantragten Vorhabens in Abhängigkeit von der Größe und der Produktpalette des jeweiligen Gewerbebetriebes orientieren müssen.

Durch die textliche Festsetzung 2 werden ebenfalls aus den vorab genannten Gründen (selbständige) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausgeschlossen.

In der textlichen Festsetzung 2 Satz 1 sind nur selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, das heißt, solche Anlagen gemeint, die nicht Bestandteil oder Nebenanlage eines Gewerbebetriebs oder einer anderen Nutzungsart auf dem Betriebsgrundstück sind. Auf Grund der zurzeit maximalen ökonomischen Verwertung haben Nutzungsanfragen zurzeit mehrheitlich eigenständige Büronutzungen zum Ziel. Aktuell liegen für den Industrie- und Gewerbestandort „Südring“ mehrere Anfragen und Anträge zur baulichen Verwertung und Inwertsetzung von Grundstücken durch Neubau vor. Für das Plangebiet liegt konkret die Anfrage zur Errichtung eines 14-geschossigen Bürohochhauses mit einem zweigeschossigen Sockelbaukörper für eine gewerbliche Nutzung (produktionsgeprägt) vor. Derartige Nutzungen stehen, wie auch Einzelhandelsbetriebe, in unmittelbarer Flächenkonkurrenz zu den produzierenden Gewerbebetrieben. Sie sind geeignet, den Produktionsstandort durch Aufwertung zu einem Dienstleistungsstandort zu entwickeln. Die Änderung des Gebietscharakters geht häufig einher mit der Spekulation auf steigende Immobilienpreise und der Zurückhaltung privater Eigentümer bei notwendigen Erneuerungsinvestitionen in den Bestand.

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 sind aufgrund der erhöhten Büronachfrage Eignungsräume für Büronutzungen dargestellt. Diese sind vornehmlich in der Innenstadt aber auch entlang des S-Bahn-Rings und dort vor allem an den Bahnkreuzen dargestellt. Innerhalb der Industrie- und Gewerbestandortes „Südring“ wurden mit der Rahmenplanung Naumberger Straße Flächen festgelegt, auf denen zukünftig Büronutzung zulässig sein soll. Die Flächen südlich der A 100 waren nicht Gegenstand der Rahmenplanung, da die Flächen weiterhin Gewerbe- und Industriebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

In Gebieten des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich sollen (selbständige) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Unselbständige Büro- und Verwaltungsgebäude sind nach der Hauptanlage zu beurteilen und werden ausnahmsweise zugelassen (textliche Festsetzung 2 Satz 2). Neben den erforderlichen Verwaltungseinrichtungen eines Unternehmens sollen hierdurch auch hybriden Geschäftsmodellen, die Industrieprodukte und Dienstleistungen verzahnen, Möglichkeiten eröffnet werden. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass Büro- und Verwaltungsgebäude der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet bleiben.

Soll ein Bürogebäude für freiberufliche oder vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten genutzt werden, ist § 8 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung nicht anwendbar. Es gilt § 13 der Baunutzungsverordnung. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird mit der textlichen Festsetzung 2 Satz 1 eine ausdrückliche Regelung zum Ausschluss der nach § 13 Baunutzungsverordnung zulässigen Gebäude für freie Berufe aufgenommen.

Räume für freie Berufe sind hiervon nicht betroffen, sofern unter Bezugnahme auf die Geschossfläche im Gebäude, die Büro- und Verwaltungsnutzung nicht überwiegt.

„Mengenmäßige oder territoriale Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind nach Artikel 15 Absatz 2 Buchstabe a) Dienstleistungs-Richtlinie nur zulässig, wenn sie nach Artikel 15 Absatz 3 Dienstleistungs-Richtlinie nichtdiskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind.“ (Hinweise der Fachkommission Städtebau zu den Auswirkungen des ‚Visser‘-Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), insbesondere zur Anwendbarkeit der EU-Dienstleistungsrichtlinie auf Bebauungspläne, März 2019, Seite 1)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3-1 gelten sowohl für inländische als auch für ausländische Investoren und sind damit nicht diskriminierend (Artikel 15 Absatz 3 a)).

Es ist Ziel das Gewerbegebiet für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe zu erhalten, Leerstand im Ladengebiet der angrenzenden Wohnsiedlungen vorzubeugen und Verkehr zu vermeiden. Siehe hierzu Begründung zu den Festsetzungen. Die Festsetzungen sind daher erforderlich und im öffentlichen Interesse. (Artikel 15 Absatz 3 b).

Einzelhandelsnutzungen werden nicht vollständig ausgeschlossen, zulässig bleibt der sogenannte Werkshandel. Auch Büronutzungen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugeordnet sind, sind weiterhin zulässig. Auch Büros und Räume für



freie Berufe sind in eingeschränktem Umfang weiterhin möglich. Die Regelungen gehen nicht über das hinaus, was zur Erreichung der städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Mit den Festsetzungen werden die Zielsetzungen der beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch umgesetzt.

Textliche Festsetzung 3

***Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (dies gilt auch für gewerblich betriebene Anlagen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.***

***Im Gewerbegebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung*

Mit der textlichen Festsetzung 3 sollen Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (auch gewerblich betriebene Anlagen), Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Tankstellen sollen vorzugsweise entlang von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen angeordnet werden. Sie werden von einem großen Kundenkreis auch in den Abend- und Nachtstunden aufgesucht. Damit steht die Nutzung im Konflikt zur nordöstlich befindlichen Wohnbebauung. Die nächste Tankstelle befindet sich rund 800 Meter entfernt, an der Grenzallee. Weitere Tankstellen sind an der Karl-Marx-Straße (rund 2,5 Kilometer). Zudem handelt es sich um ein Bestandsgebiet, verfügbare Grundstücke stehen nicht zur Verfügung.

Anlagen für sportliche Zwecke umfassen sowohl Anlagen für den Gemeinbedarf als auch kommerziell betriebene Anlagen. Sie sind von ihren Nutzungen her breit gefächert und umfassen sowohl Sportplätze und Schwimmbäder als auch Squash- und Bowlinghallen, Motorsportanlagen, Schießstände, Paintball-Hallenflächen und weitere. Gewerbegebiete werden aufgrund des relativ hohen Störgrades und der vorhandenen Hallenstruktur gern zur Unterbringung entsprechender Anlagen genutzt. Anlagen für sportliche Zwecke sollen hier aufgrund ihrer möglichen Flächenbedarfe und der möglichen Frequentierung ausgeschlossen werden. Der Ausschluss berücksichtigt die vorgefundene Situation im Umfeld des Plangebietes und stützt die städtebaulichen Entwicklungsabsichten, wonach die Flächen im Gewerbegebiet produzierenden und produktionsgeprägten Gewerbebetrieben

vorbehalten bleiben sollen. Betriebssportanlagen sind, sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnen, hiervon nicht betroffen.

Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll einer in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Entwicklung entgegengewirkt werden, wonach versucht wird, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, als Unterkategorie der Gewerbebetriebe aller Art, in Gewerbegebieten unterzubringen. Aktuell befindet sich ein kleiner Beherbergungsbetrieb im Plangebiet.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden von Personen zur Unterbringung, wenn auch nur zeitlich befristet, aufgesucht. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bezieht sich vorrangig auf die Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe, während Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch in den Gebieten nach §§ 3 bis 7 Baunutzungsverordnung allgemein beziehungsweise ausnahmsweise zulässig sind. Um Nutzungskonflikten und Flächenkonkurrenzen zwischen Beherbergungsbetrieben und den hier gewünschten produzierenden Gewerbebetrieben vorzubeugen, sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Über die textliche Festsetzung 3 Satz 2 werden außerdem die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. § 8 der Baunutzungsverordnung subsumiert kerngebietstypische aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sollen hier bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich ausgeschlossen werden, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen. Die bereits gewerblich genutzten Flächen sollen ausschließlich für Nutzungen gesichert werden, die die Anforderungen an ein Gewerbegebiet erfüllen. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen, wie bereits vorab ausgeführt, Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Sowohl die Nutzung selber als auch die möglichen stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtreklamen und ähnliche) sind aus Gründen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem Umfeld des Geltungsbereichs nicht zulässig. Die vorhandene Wohnbebauung unterliegt durch die Nähe zur Gewerbebebauung bereits einer gewissen Beeinträchtigung. Einflüsse, die nicht ursächlich mit den städtebaulich gewünschten Nutzungen im Zusammenhang stehen, sollen daher von vornherein ausgeschlossen werden. Die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll, soweit gewerberechtlich zulässig, vorrangig in Lagegunst zum Hauptzentrum Karl-Marx-Straße erfolgen. In der Vergangenheit gab es innerhalb des Geltungsbereichs bereits Bestrebungen zur Eröffnung eines Festsaals, was zu erheblichen Konflikten mit der Nachbarschaft geführt hat.

Schank- und Speisewirtschaften fallen unter den allgemeinen Begriff „Gewerbebetrieb“ und sollen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig sein. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit soll geregelt werden, dass insbesondere große flächenintensive Betriebe, die nicht mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich vereinbar sind, ausgeschlossen werden können. Große Schank- und Speisewirtschaften können erheblichen Zu- und Abgangsverkehr und auch Ruhestörungen in den Abend- und Nachtstunden erzeugen. Betriebskantinen fallen nicht unter die Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie sich einer anderen Hauptnutzung unterordnen, und sind damit weiterhin im Plangebiet zulässig. Auch kleinere Betriebe, wie zum Beispiel ein Imbiss, ein Bistro, ein kleines Schnellrestaurant, die der Gebietsversorgung dienen, sollen hingegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Als Orientierungswert für die zulässige Größe könnten nach Aussage der Fachbehörde (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A) bis zu 40 Gastronomieplätze herangezogen werden.

Flächen für Schank- und Speisewirtschaften befinden sich ansonsten im Zentrum des gegenüberliegenden Wohngebietes.

Die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung - Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben - wird durch die Einschränkung und den Ausschluss von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen 1 bis 3 nicht in Frage gestellt, da die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen wird.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung; Höhe baulicher Anlagen**

Im Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe der baulichen Anlagen (OK = Oberkante) bestimmt. Die Festsetzungen legen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper fest. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend konkret und können sicher beurteilt werden.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

In den Gewerbegebieten wird, analog der Festsetzung im Bebauungsplan XIV-3, eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit Ausnahme auf den Grundstücken Neuköllnische Allee 132 / Schmalenbachstraße 15 und Haberstraße 3 bestehen auf allen Grundstücken mindestens noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten und damit weitere Entwicklungsspielräume.

Der nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgelegte Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten von 0,8 wird mit der Festsetzung unterschritten. Die Festsetzung folgt der Struktur vor Ort, wonach die Gewerbegrundstücke in der Regel durch eine durchgängige Erschließung sowie Stellplatz- und Lagerflächen gekennzeichnet sind, die die bauliche Inanspruchnahme einschränken.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

In den Gewerbegebieten wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Damit wird die bislang zulässige Geschossflächenzahl von 2,0 (Bebauungsplan XIV-3) geringfügig erhöht. Mit Ausnahme des Grundstücks Neuköllnische Allee 254 bestehen auf den Grundstücken noch Erweiterungspotenziale.

Neben dem Erhalt und der Sicherung von Gewerbeflächen gewinnen eine bedarfsgerechte Entwicklung und die verstärkte Aktivierung vorhandener Potenziale an Bedeutung. Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurden die Flächen im Bereich der Neuköllnischen Allee als besonderes gut geeignet für gestapeltes Gewerbe benannt. Ausschöpfen lässt sich das Flächenpotenzial durch Umstrukturierung, Aufstockung oder Abriss und Neubau. Mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 2,4 sollen die Voraussetzungen für eine Entwicklung in die Höhe geschaffen werden.

Der nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgelegte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten von 2,4 wird mit der Festsetzung eingehalten.

Die planbedingte Schallpegelzunahme aus der Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 führt nur zu einer sehr moderaten Erhöhung der Geräuschimmissionen auf der Neuköllnischen Allee. Eine Zunahme ist im Tageszeitraum zu erwarten, da nächtliche Aktivitäten auf den Gewerbegrundstücken zum Schutz der Wohnbebauung unterbunden werden müssen. Zusätzliche Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohnenden im angrenzenden Wohngebiet können hieraus hinreichend ausgeschlossen werden.

### Höhe baulicher Anlagen

Als zusätzlicher Bestimmungsfaktor wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt gemäß § 18 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die vorgesehene

Oberkante (OK) baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalhöhennull (NHN). Die Geländehöhen über Normalhöhennull betragen im Bereich der Neuköllnischen Allee (Verkehrsfläche) zwischen 35,7 Meter (im Norden des Plangebiets) und 35,0 Meter (Süden), im Bereich der Schmalenbachstraße zwischen 35,2 Meter (Norden) und 34,8 Meter (Süden).

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt, um städtebaulichen Fehlentwicklungen im Gewerbegebiet durch bestimmte Bebauungstypologien (zum Beispiel Hochhäusern) vorzubeugen und eine hiermit verbundene mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, unmittelbar angrenzend zum teilweise denkmalgeschützten Wohnquartier östlich der Neuköllnischen Allee, zu vermeiden.

Den Grundstücken Neuköllnische Allee 144/158 liegen die denkmalgeschützten Gebäude der High-Deck-Siedlung gegenüber. Die schützenswerte Gesamtanlage der High-Deck-Siedlung (Objekt-Dokumentationsnummer 09097893) erstreckt sich entlang der Neuköllnischen Allee auf einen Bereich zwischen dem Grundstück Neuköllnische Allee 128/130 (einschließlich) und der Kleingartenanlage Karlsruhe 2, südlich des Geltungsbereichs.

Damit berührt die Planung Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Objekte und Anlagen, die sich in unmittelbarer Umgebung eines eingetragenen Denkmals befinden, fallen unter den Umgebungsschutz. Der Umgebungsschutz soll sicherstellen, dass die Wirkung eines Baudenkmals nicht geschmälert wird, das heißt, neue Gebäude und Anlagen müssen sich am Maßstab des Denkmals orientieren und dürfen dieses nicht dominieren. Das betrifft, nach Aussage der Landesdenkmalpflege, insbesondere bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken Neuköllnische Allee 134/160.

Die dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebäude der High-Deck-Siedlung weisen 4 bis 6 Geschosse auf. Die Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung Heinrich-Schlusnus-Straße 8/12 und Leo-Slezak-Straße 20/28 beträgt inklusive Aufbauten rund 56 Meter über Normalhöhennull, ohne Aufbauten rund 53,7 Meter über Normalhöhennull.

In Anlehnung an das höchste Gebäude im Plangebiet, Neuköllnische Allee 154 mit einer maximalen Höhe von rund 50,5 Meter über Normalhöhennull, erfolgt im Plangebiet die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 50,0 Meter (rund 14,5 Meter bis 15 Meter über Oberkante Gelände).

Mit der Gebäudehöhe von 50,0 Meter über Normalhöhennull sollen die Voraussetzungen zur Ausbildung einer städtebaulichen Kante entlang der Neuköllnischen Allee geschaffen werden. Gleichzeitig bleibt sichergestellt, dass sich zukünftige Baukörper in die Umge-

zung einfügen und den Belangen des Denkmalschutzes entsprechen. Negative Auswirkungen auf die Flächen des angrenzende Baudenkmals High-Deck-Siedlung können abgemildert und eine bauliche Dominanz ausgeschlossen werden.

Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 50,0 Meter über Normalhöhennull wird – bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 Meter im Regelgeschoss und 4,0 Meter im Sockelgeschoss – die Errichtung von viergeschossigen Gewerbegebäuden ermöglicht.

Die Höhe entspricht auch den Gebäudehöhen der Wohngebäude Neuköllnische Allee 97/111 und der Höhe der Gewerbebebauung Haberstraße 4. Die Höhenfestsetzung wird daher auch auf den Grundstücken Neuköllnische Allee 100/132, außerhalb des unmittelbaren Denkmal-Umgebungsbereiches, fortgesetzt. Hierdurch werden die gewachsenen Strukturen berücksichtigt und die Einbindung in die räumliche und stadtstrukturelle Situation sichergestellt.

#### Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK)

Textliche Festsetzung 4

***Im Gewerbegebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 Baunutzungsverordnung*

Abweichend von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet können im Einzelfall ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte zugelassen werden. Die Erfahrungen zeigen, dass es erforderlich sein kann, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen beziehungsweise aus Beleuchtungszwecken über das Gebäude geführt werden müssen.

Ab dem 01.01.2023 gilt das Solargesetz, welches die Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Neubau beziehungsweise Sanierung von Dächern vorschreibt. Insbesondere in gewerblichen Bereichen mit größeren Baukörpern kann ein erheblicher Anteil des Energiebedarfs für die Wassererwärmung und den Strombedarf über Solaranlagen auf Dachflächen gewonnen werden.

Die Abweichung von der maximal zulässigen Oberkante soll im Hinblick auf die Anforderungen aus dem Denkmalschutz nur ausnahmsweise und bis zu einer Höhe von 3 Meter oberhalb der maximalen Gebäudehöhe gewährt werden. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme obliegt den zuständigen Behörden im Baugenehmigungsverfahren.

ren. Die Zulässigkeit wird sich an den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines beantragten Vorhabens auf den angrenzenden Denkmalsbereich orientieren müssen. Genehmigungsfähig sind daher insbesondere Aufbauten, die von der Straße nur wenig wahrnehmbar sind und die Überschreitung, bezogen auf Lüftungsanlagen, Schornsteine et cetera, auf das technisch notwendige Maß beschränken.

#### Baumassenzahl

In Gewerbegebieten sollte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung eine Baumassenzahl von 10,0 (Orientierungswert) nicht überschritten werden. Aus der zulässigen Grundflächenzahl (0,6) und der zulässigen Höhe (maximal 15 Meter) errechnet sich eine Baumassenzahl von 9,0. Der Orientierungswert wird unterschritten. Die Festsetzung einer Baumassenzahl im Bebauungsplan ist entbehrlich, da die Dimensionen mit den Festsetzungen hinreichend gewährleistet sind.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten sollen gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung weiterhin durch ausschließlich äußere Baugrenzen bestimmt werden, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität zu erreichen. Die Baugrenzen sichern die durchlaufenden Vorgartenflächen aus dem Bebauungsplan XIV-3.

#### Bauweise

Textliche Festsetzung 5

***Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung*

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind zwar überwiegend sehr schmal (kleiner 50 Meter Breite), dennoch gibt es einige Grundstücke (Neuköllnische Allee 112 / Schmalenbachstraße 7/9, Nobelstraße 2, 8, 12), auf denen straßenseitig Baukörperlängen / -breiten länger 50 Meter realisiert werden könnten.

In der textlichen Festsetzung 5 wird daher geregelt, dass Baukörperlängen abweichend von der offenen Bauweise länger 50 Meter betragen dürfen. Damit soll die Errichtung größerer Baukörper / Hallen generell ermöglicht werden. Die Festsetzung berücksichtigt

im Vorgriff auch Änderungen in der Grundstücksstruktur, zum Beispiel durch Zusammenlegungen. Analog der offenen Bauweise sollen aber die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden. Das Prinzip der offenen Bauweise, bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes berücksichtigt die Lage des Baugebiets außerhalb der verdichteten Stadt und entspricht dem Bestand. Bei Gewerbebauten handelt es sich nicht selten um große, teilweise nach außen geschlossene Baukörper. Durch die Einhaltung von Grenzabständen soll auch bei großen Baukörperlängen die städtebauliche Einbindung in die umgebende Stadtstruktur, die ebenfalls durch Einzelbaukörper / Zeilenbebauung geprägt ist, gewährleistet bleiben.

### Abstandsflächen

Nach den Regelungen der Bauordnung 1958, die bis zur Erstellung des Bebauungsplans XIV-3 anzuwenden war, galt die geschlossene Bauweise (§ 7 Absatz 15). Im Bestand existieren daher noch einige Gebäude, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden. Die Gebäude haben Bestandsschutz.

## **3.4 Verkehrsflächen**

### Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen der Neuköllnischen Allee, Chris-Gueffroy-Allee, Nobelstraße, Schmalenbachstraße und Haberstraße werden entsprechend ihres Ausbauszustandes durch zeichnerische Festsetzung als Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch festgesetzt.

Textliche Festsetzung 6

### ***Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch*

Die textliche Festsetzung 6 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsflächen vornimmt. Auch Regelungen zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum oder der Erhaltung der Gehölzflächen innerhalb der Neuköllnischen Allee sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.



### 3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

#### Verwendung bestimmter Brennstoffe

Textliche Festsetzung 7

***Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch*

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. In den Vorranggebieten für die Luftreinhaltung sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen und der damit verbundenen Feinstaubbelastung gesetzt werden. Die Festsetzung dient dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### 3.6 Grünfestsetzungen

#### Vorgärten

Textliche Festsetzung 8

***Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden geschlossenen Heckenstruktur entlang der Grundstücksgrenze mit anschließender Wiesenfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen. Stellplätze sind unzulässig.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung*

Bereits im Bebauungsplan XIV-3 sind die Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu begrünen. An dieser Regelung soll auch im Bebauungsplan XIV-3-1 festgehalten werden. Die Vorgärten wurden bislang nur auf etwa zwei Drittel der Grundstücke umgesetzt. Die Gestaltung reicht dabei von der Rasen- oder selten Wiesenfläche, ohne / mit vereinzelt Strauchpflanzungen bis zur dichten Heckenpflanzung. Um die Einheitlichkeit

des Erscheinungsbildes insbesondere gegenüber der Wohnbebauung zu stärken und insgesamt das städtebauliche Erscheinungsbild aufzuwerten, sollen die Vorgärten so bepflanzt werden, dass entlang der Grundstücksgrenze eine geschlossene Hecke entsteht. Die gegenüberliegende Straßenseite der Neuköllnischen Allee wird ebenfalls durch straßenbegleitende Hecken gefasst. Durch die Konkretisierung der Bepflanzung kann zudem den Belangen des Denkmalschutzes in stärkerem Maße entsprochen werden. Hecken bieten Sichtschutz, filtern Staub, bieten Nist- und Lebensräume für Tiere und Pflanzen und schützen den Boden. Aus diesen Gründen erfolgt die Festsetzung gleichermaßen auf den Grundstücksseiten zum Industriegebiet. Es ist Ziel auch in Gewerbe- und Industriegebieten den wirksamen Grünanteil zu erhöhen.

An die Hecke soll sich eine Wiesenfläche anschließen. Für die Wiese können kräuterreiche Ansaatmischungen verwendet werden. Eine Wiese ist wesentlich vielfältiger und artenreicher als eine Rasenfläche. Innerhalb der Wiesenfläche sind einzelne Gehölze und Bäume zulässig. Der Erhaltungsaufwand ist in der Regel gering. Extensive Wiesen müssen nicht gedüngt, nur zweimal pro Jahr gemäht und das Mahdgut abgeräumt werden. Durch die Konkretisierung der Bepflanzung gewinnen die Vorgärten auch an Bedeutung für die Biotopentwicklung. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Bei der Realisierung einer Muldenentwässerung kann es erforderlich werden, Teilflächen der Vorgärten mit in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten steht dem nicht entgegen. Bei der Anlage sind entsprechende Saatmischungen, die auch für feuchte Standorte geeignet sind, zu verwenden.

Ausgenommen von der Pflanzbindung sind die zur Erschließung (Wege, Zufahrten) sowie zur Grundstückseinfriedung erforderlichen baulichen Anlagen. Stellplätze sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen hingegen nicht zulässig, da diese nicht im Einklang mit der Funktion der Vorgärten stehen.

#### Hinweis:

***Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 8 wird für die Heckenpflanzung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 07.04.2022 (siehe Anlage 2) empfohlen. Als Mindestqualität sollten Sträucher, zweimal verpflanzt mit 60-100 Zentimeter Höhe, in einem Abstand von 1-1,5 Meter untereinander verwendet werden.***

Um dem Ziel 16, Verwendung von zertifiziertem, gebietseigenem Pflanz- und Saatgut, der „Berliner Strategie für biologische Vielfalt“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2012) zu entsprechen, wird die Verwendung von Pflanzen der Pflanzliste ge-

mäß Anlage 2 empfohlen. Die Angaben zur Pflanzqualität sowie zum Reihen und Pflanzabstand dienen der Festlegung einer Mindestqualität, um den optimalen Anwuchs zu gewährleisten.

Zusätzlich wird der Begründung in Anlage 3 eine „Liste geeigneter heimischer Straucharten zur Förderung der Artenvielfalt“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) beigelegt. Die Arten in der Liste 3 sind überwiegend auch in der Liste in Anlage 2 aufgeführt. Daher ist sie auch nicht in den Hinweis aufgenommen. Darüber hinaus werden aber noch weitere Arten benannt. Bei den in der Anlage 3 enthaltenen Arten handelt es sich um fruchttragende heimische Sträucher, die in der Regel keine besonderen Standortigenschaften voraussetzen, aber gezielt zur Erhaltung der Artenvielfalt beitragen können.

### Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 9

***Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 50 Quadratmeter zu mindestens 30 Prozent zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

***Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn Außenwandflächen gleicher Größe, wie die zu begrünende Dachfläche, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.***

*§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch*

Als ökologische Maßnahme ist im Gewerbegebiet bei der Errichtung von Gebäuden eine anteilige Dachbegrünung zu realisieren. Im Bestand wurden die Potenziale bislang kaum genutzt. Lediglich auf dem Gebäude Neuköllnische Allee 154 existiert eine Dachbegrünung.

Dachbegrünungen bieten Pflanzen und Tieren einen wertvollen Lebensraum und können Sauerstoff produzieren, verschmutzte Luft filtern und dadurch insgesamt das Mikroklima verbessern. Ein begrüntes Dach hat gegenüber einem Bitumendach zudem den Vorteil, dass nur ein Teil der Sonnenstrahlung im Sommer in Wärme umgewandelt wird, was einer Aufheizung des Gebäudes entgegenwirkt. Im Winter wirkt die Dachbegrünung wie eine Wärmedämmung und kann Heizkosten sparen. Zudem ist es planerisches Ziel, das Niederschlagswasser zukünftig möglichst vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Dachbegrünung kann für eine Abflussverzögerung und eine stärkere Bindung der Niederschläge sorgen. Weiter kann das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets mit Blick von der gegenüberliegenden Wohnbebauung deutlich verbessert werden.

Die Regelung der Dachbegrünung (alternativ Fassadenbegrünung) wird für Neubauten getroffen. Bei der Planung eines Neubaus mit Dachbegrünung können das Bauwerk und die Begrünung schon in einer frühen Planungsphase optimal aufeinander abgestimmt werden, zumal bei Neubauten zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin die anteilige Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen durch das Berliner Solargesetz verpflichtend festgelegt ist. Bauherren müssen daher von vornherein die statischen Anforderungen von Dachaufbauten in stärkerem Maße als bislang berücksichtigen und in die Kostenplanung einstellen. Die Forderung der Realisierung einer Dachbegrünung stellt insofern keine unangemessene zusätzliche Forderung bezogen auf die Ausgestaltung des Daches dar. Mit der Erneuerung des Gebäudebestands soll sukzessive eine mindestens anteilige Dachbegrünung im gesamten Plangebiet umgesetzt werden.

Bei Neubauten sind mindestens 30 Prozent der Dachflächen > 50 Quadratmeter zu begrünen. Damit verbleiben zugleich ausreichend Fläche für Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, Belichtungsflächen et cetera. Photovoltaik- und Solaranlagen können auch in Kombination mit einer Begrünung realisiert werden. Für die Kombination eignen sich vor allem extensive Dachbegrünungen mit niedrigwüchsigen Pflanzen (Sedumpflanzen, Sukkulente, Moose, blühende Kräuter). In Kombination mit einem Gründach lässt sich die Leistungsfähigkeit einer Photovoltaik-Anlage im Jahresmittel um bis zu 4 Prozent erhöhen (abhängig unter anderem von Standort, Sonneneinstrahlung, Pflegezustand und Art der Dachbegrünung, siehe hierzu auch <https://www.regenwasseragentur.berlin/gruendach-solar/>, letzter Zugriff 18.01.2023). Beim Abgang von Pflanzen sind diese nachzupflanzen.

Grundsätzlich bleibt es den Bauherren überlassen, ob sie sich für eine extensive oder intensive Dachbegrünung entscheiden. Auf eine mögliche Festsetzung einer Mindestüberdeckung wird hierbei verzichtet, da dies auf Grund des bestehenden Planungsrechts und fehlenden Eingriffs in Natur und Landschaft als unangemessen und unverhältnismäßig gegenüber den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer betrachtet wird.

Bestandsbauten werden von der Regelung ausgenommen. Das Land Berlin bietet zur Förderung der Gebäudebegrünung von Bestandsgebäuden das Berliner Programm „GründachPLUS“ an. Ist beim Ausbau von Dachgeschossen beziehungsweise der Aufstockung von Bestandsgebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, so ist diese ebenfalls aus dem Programm förderfähig. Ausdrücklich von der Förderung ausgeschlossen sind Dach- und Fassadenbegrünungen, die aufgrund baurechtlicher oder naturschutzrechtlicher Vorgaben hergestellt werden müssen (zum Beispiel Festsetzungen in Bebauungsplänen) sowie Dach- und Fassadenbegrünungen auf Neubauten. Um unverhältnismäßige Nachteile gegenüber den Eigentümern zu vermeiden und den Anreiz für eine Gebäudebegrünung des

Bestandes zu erhalten, erfolgt die Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung ausschließlich für Neubauten. Zudem wird vermutet, dass die Tragkonstruktion der Bestandshallen, die zum Teil noch aus den 1960er Jahren stammen, die zusätzlichen Lasten der Dachbegrünung nicht aufnehmen kann. Im Falle der Festsetzung einer Dachbegrünung auf Bestandsbauten bedürfte es zumindest einer näheren Prüfung der statischen Auswirkungen auf die Bestandsbauten. Da dies nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes ist, bedarf es hierzu keiner weitergehenden Betrachtung und Abwägungsentscheidung.

Für die Grundstücke besteht bereits Planungsrecht und durch die Überleitung des Baugebiets auf die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgt eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche von 100 Prozent auf maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche. Weiter wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht eine konkrete Bepflanzung der Vorgärten vorgegeben. Die Eigentümer sollen daher gegenüber den Grundstückseigentümern benachbarter Gewerbeflächen nicht übermäßig belastet werden. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits im Bestand bebaut.

Bei Nachweis, dass die Umsetzung einer Dachbegrünung zu technischen Problemen oder einem wirtschaftlich unangemessen hohen Aufwand führt (zum Beispiel bei der Notwendigkeit stützenloser, weitspannender Hallen auf Grund bestimmter Betriebsabläufe, Erhöhung der Gesamtkosten durch die Dachbegrünung um mehr als 20 Prozent), kann ausnahmsweise eine Fassadenbegrünung in gleicher Größe wie die zu begrünende Dachfläche realisiert werden. Auch mit einer Fassadenbegrünung wird eine wertvolle Fläche für das Mikroklima durch die erhöhte Verdunstung von Wasser und eine entsprechende Abkühlung in der näheren Umgebung geschaffen. Sowohl Dach- als auch Fassadenbegrünungen leisten damit einen wichtigen Beitrag für den lokalen Klimaschutz.

Die Festlegung des Verhältnisses von 1 : 1 für die Ersatzmaßnahme der Fassadenbegrünung orientiert sich an den Biotopflächenfaktoren für die vorgesehenen Maßnahmen. Für eine extensive Dachbegrünung mit geringer Substratmächtigkeit (< 20 Zentimeter), ohne Bewässerung ist ein Anrechnungsfaktor von 0,5 angegeben (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Broschüre Der Biotopflächenfaktor, Seite 16). Für eine bodengebundene Vertikalbegrünung, Versorgung mit Nährstoffen und Wasser in der Regel direkt über den Wurzelraum im Boden, maximale Höhe 10 Meter, von welcher hier realistisch auszugehen ist, wird ebenfalls ein Anrechnungsfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht (Broschüre, Seite 18). Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Fassadenbegrünung um eine Maßnahme annähernd gleicher Wirkung handelt.

Zu den Nachteilen einer Dach- und Fassadenbegrünung zählen die höheren Kosten bei der Herstellung und der Aufwand, falls Reparaturen am Dach und an der Fassade anfallen. Demgegenüber stehen Einsparungen beim Heizen, Kühlen und Niederschlagswasserentgelt. Zudem stellt das Land Berlin Fördermittel bei der Begrünung von Bestandsdächern zur Verfügung.

Die Kosten für den höheren Pflegeaufwand werden vor dem Hintergrund der positiven Effekte für den Menschen (insbesondere Abkühlung, Luftverbesserung) und die Umwelt (insbesondere Gewässerschutz, Lebensraum für Insekten und Kleintiere) als zumutbar bewertet. Bei extensiven Dachbegrünungen reicht nach der Anwuchspflege eine zweimalige Pflege im Jahr aus.

Den Anregungen aus der Behördenbeteiligung, neben Dachbegrünungen zusätzlich Fassadenbegrünungen festzusetzen und deren Anteile deutlich zu erhöhen, wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplanverfahren sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits Baurecht besteht und durch die Überleitung des Baugebiets auf die aktuelle Baunutzungsverordnung eine Reduzierung der versiegelbaren Fläche von insgesamt 100 Prozent auf maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche erfolgt. Die Konkretisierung der Bepflanzung der Vorgärten sowie die anteilige Dachbegrünung bei Neubauten stellen zusätzliche Maßnahmen aus dem Bebauungsplan XIV-3-1 gegenüber dem bisherigen Planungsrecht im Bebauungsplan XIV-3 dar. Hinzu kommen die Anforderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz zur „Begrenzung von Regenwassereingleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ und die Anforderungen des Berliner Wassergesetzes sowie des Berliner Solargesetzes, die unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Neben allen positiven Effekten eines hohen Grünanteils wird eingeschätzt, dass weitergehende Maßnahmen hier weder angemessen noch verhältnismäßig sind.

#### Hinweis:

***Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 9 wird für die Dachbegrünung und / oder Fassadenbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 04.05.2023 (siehe Anlagen 4 und 5) empfohlen.***

Bei den vorgeschlagenen Arten für die Dach- und Fassadenbegrünung handelt es sich um Arten, die speziell auch unter dem Aspekt der Klimaresilienz ausgewählt wurden, um so eine erfolgreiche und langfristige Begrünung sicherzustellen. Bei der Auswahl wurden

entsprechend folgende Kriterien besonderes berücksichtigt: faunistische Qualität (Nahrung für Schmetterlinge, Bienen, Vögel), Trockenresistenz, Winterhärte, Pflegeaufwand und Industriefestigkeit. Deshalb enthalten die Pflanzlisten auch nicht heimische Arten.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen**

#### Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 10

***Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.***

*§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch*

Werbeanlagen, die keinen Bezug zur Stätte der Leistung erkennen lassen, sind zukünftig nicht mehr zugelassen.

Mit der Regelung soll der Entstehung von „gebietsfremden“ Anlagen vorgebeugt werden. Insbesondere entlang der Neuköllnischen Allee besteht das Erfordernis, hiermit verbundene Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Werbung kann durch ihre Gestaltung, Dimension und Häufung den Raum dominieren.

Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung werden grundsätzlich anerkannt und berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, die Ortsbildpflege solche Gestaltungselemente jedoch vermeiden möchte. Anliegen der textlichen Festsetzung 10 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.

Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, von im Gebiet ansässigen Betrieben (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Berliner Bauordnung und muss die Belange des Denkmalschutzes aus der Umgebung berücksichtigen. Der Bebauungsplan sieht hier keine weitergehenden Regelungen vor.

#### Außerkräfttreten bisheriger Festsetzungen

Textliche Festsetzung 11

***Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.***

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-3-1 treten innerhalb des Plangebiets die bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften (Bebauungsplan XIV-3) außer Kraft.

## **4 Abwägung**

### **4.1 Abwägung von Stellungnahmen aus den Beteiligungen**

#### **4.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 statt. Zur Planung gingen keine schriftlichen oder mündlichen Äußerungen ein.

#### **4.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 28.01.2022 bis einschließlich 01.03.2022 durchgeführt. Es gingen 27 schriftliche Stellungnahmen ein. In 24 Schreiben wurden Anregungen und / oder Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Dabei wurden wesentliche Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Durch das Straßen- und Grünflächenamt (SGA I) wurde die Aufnahme von Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung des Straßenbaumbestandes angeregt.
- Durch das Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat I) wurde im Bereich der Vorgärten die Anlage von artenreichen, extensiv zu pflegenden Wiesenflächen sowie die Festsetzung der Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkünfte angeregt (textliche Festsetzung 8). Weiter sollte der Anteil der Dachbegrünung auf mindestens 50 Prozent erhöht und der Substrataufbau idealerweise > 50 Zentimeter betragen (textliche Festsetzung 9).
- Außerdem wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt eine Einbeziehung der südöstlich angrenzenden Kleingartenanlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-3-1 angeregt.
- Durch das Umweltamt (UmNat III) erfolgten umfangreiche Hinweise zu Altlastenvorkommen im Geltungsbereich.



- Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verbraucherschutz und Klima, Referat I C, hält eine schalltechnische Untersuchung für die durch den Verkehr verursachten Immissionen auf der Neuköllnischen Allee für notwendig. Weiter sind die von den vorhandenen Betrieben und Anlagen erzeugten Geräuschemissionen durch Untersuchungen beziehungsweise Messungen zu ermitteln.
- Durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucherschutz und Klima, Referat II D, wurde ein Entwässerungskonzept, in dem die Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Altlastensituation konzipiert wird, gefordert.
- Durch das Referat III B wurde angeregt, die Möglichkeiten zur Festsetzung naturhaushaltswirksamer Flächen vollständig auszuloten. Weiter sollte im städtebaulichen Vertrag die Verwendung von vogelfreundlichem Glas und Licht sowie die Bepflanzung des Vorgartens mit einheimischen Gehölzen geregelt werden.
- Das Referat IV A schlägt eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Neuköllnischen Allee und der Schmalenbachstraße auf Höhe der Heinrich-Schlusnus-Straße vor, um die Wege zur Haltestelle Michael-Bohnen-Ring für die westlich liegenden Baugebiete zu verkürzen.
- Durch die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A, wird darauf hingewiesen, dass, um den Zielen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich zu entsprechen, Anlagen für sportliche Zwecke (auch gewerblich betriebene) auszuschließen und Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zuzulassen sind. Weiter wurde angeregt, die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 zu erweitern.
- Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa, Referat II B, regte an, Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Geltungsbereich zu sichern.
- Durch das Landesdenkmalamt Berlin wurde vorgeschlagen, die ausnahmsweise Zulässigkeit der Überschreitung der Oberkante auf eine geeignete Höhe zu begrenzen (Vorschlag: drei Meter).
- Durch die Leitungsträger erfolgten Informationen zum Leitungsbestand.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele erfordern. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten zu folgenden Änderungen der Planzeichnung / den Festsetzungen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung 3: Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen), nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften,

- Ergänzung der textlichen Festsetzung 4: Beschränkung der Höhe für Dachaufbauten auf maximal drei Meter,
- Änderung der textlichen Festsetzung 8: Festsetzung von Wiesen- statt Rasenfläche, Hinweis darauf, dass Pflanzen bei Abgang nachzupflanzen sind,
- Ergänzung einer Pflanzliste für die Heckenpflanzung als Anlage zum Bebauungsplan, Aufnahme eines Hinweises zur Verwendung von Arten der in der Anlage beigefügten Pflanzliste,
- Änderung der textlichen Festsetzung 9: Streichung des Wortes „extensiv“.

Aus den Stellungnahmen ergaben sich weitere Prüf- und Untersuchungsbedarfe, die wie folgt festgelegt wurden:

- Schalltechnische Untersuchung: Überprüfung mit Hilfe eines generalisierten Ansatzes, inwiefern die vorhandenen Betriebe die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm einhalten, allgemeine Vorschläge für schallmindernde Maßnahmen,
- Niederschlagsentwässerung: exemplarische Untersuchung für ein Grundstück, Aufzeigen der generellen Möglichkeiten.

Vor dem Hintergrund der Vielzahl an Grundstücken, der unterschiedlichen Altlastensituation auf den einzelnen Grundstücken ist die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für das gesamte Plangebiet unter Berücksichtigung der Altlastensituation durch das Stadtentwicklungs- und das Umweltamt nicht leist- und finanzierbar und im Hinblick auf die Zielsetzung (Bestandserhalt) auch nicht zielführend (siehe hierzu ausführlicher Kapitel I 4.1).

Der Anregung zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Verkehrsimmissionen (Senatsverwaltung für Mobilität, Verbraucherschutz und Klima, Referat I C) wurde nicht gefolgt. Der Straßenzug Neuköllnische Allee ist Teil des Berliner Hauptstraßennetzes. Mögliche Lärmkonflikte können nicht dem Bebauungsplan angelastet und auch nicht im Bebauungsplanverfahren XIV-3-1 gelöst werden (siehe hierzu auch Kapitel II 2.2.1).

Den Anregungen zur Festsetzung von Straßenbäumen wurde nicht gefolgt, da die Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen Gegenstand der nachgeordneten Fachplanung ist.

Den Anregungen des Umwelt- und Naturschutzamtes sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat III B, zur Festsetzung eines Substrataufbaus von mindestens 15-50 Zentimeter, idealerweise > 50 Zentimeter, für eine intensive Dachbegrünung beziehungsweise zur Auslotung aller Möglichkeiten zur Festsetzung naturhaushaltswirksamer Maßnahmen, wurde nicht gefolgt.

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, durch den Bebauungsplan werden keine neuerlichen Eingriffe vorbereitet. Weitgehende Regelungen, die der generellen Verbesserung von Natur, Landschaft, Klima und Artenvielfalt dienen, müssen in Bezug auf Herstellung und Unterhaltung mit vertretbarem Aufwand umsetzbar und im Rahmen der Abwägung dem Eigentümer / Mieter wirtschaftlich zumutbar sein. Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist bei Maßnahmen in Bestandsgebieten ein entsprechendes Gewicht einzuräumen. Es ist nicht davon auszugehen, dass bauliche Veränderungen in jedem Fall den Abriss und Neubau zum Ziel haben. Insbesondere bei Dachbegrünungen mit Substrataufbauten bis 50 / > 50 Zentimeter können erhebliche Mehrkosten für die Statik auftreten. Eine anteilige Dach- alternativ Fassadenbegrünung wird in jedem Fall für machbar und angemessen gehalten. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass durch die Bauherren zukünftig noch weitergehende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans, wie zum Beispiel Photovoltaikanlagen auf Dächern und Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück vorzusehen sind, die sich ebenfalls positiv auf Natur, Landschaft, Klima und Artenvielfalt auswirken.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen, die eine über die Festsetzungen hinausgehende Dach- und Fassadenbegrünung beziehungsweise die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum verhindern.

Der Abschluss städtebaulicher Verträge zur Sicherung grünordnerischer Belange und vogelfreundlicher Bauweisen ist nicht beabsichtigt beziehungsweise aufgrund des fehlenden Vorhabenbezuges und der fehlenden Vertragspartnerschaft nicht möglich.

Die Grundflächenzahl von 0,6 kann durch Nebenanlagen und Verkehrsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Nutzungsaufteilung entspricht dem Bestand vor Ort und wird durch Grundstückszuschnitt, Erschließung von der Neuköllnischen Allee und der Schmalenbachstraße, begünstigt. Eine Erweiterung der Grundflächenzahl auf 0,8, wie von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A, angeregt, erfolgt nicht.

Der Anregung zur Neuanlage eines Fußweges durch das Plangebiet wird nicht gefolgt. Aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises, der von einer solchen Verbindung unmittelbar profitieren würde, erscheint ein derartiger Eingriff in die private Grundstücksfläche nicht gerechtfertigt.

(Atelier-)Räume für freie Berufe sind im Geltungsbereich in eingeschränktem Umfang zulässig. Weitergehende Regelungen sind nicht möglich, da es sich um private Flächen handelt.

Für die Einbeziehung angrenzender Kleingärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-3-1 wird kein aktueller Handlungsbedarf und sachlicher Zusammenhang gesehen. Die Kleingärten sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus sind die Kleingärten im Kleingartenentwicklungsplan 2030 der Kategorie 2 - dauerhaft zu erhalten - zugeordnet. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und seitens des Bezirksamtes gibt es keine gegenteiligen Nutzungsabsichten.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses wurde die Begründung einschließlich des Umweltberichts aktualisiert und der Bebauungsplan nach Vorlage der weitergehenden Untersuchungen für die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch vorbereitet.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk (Anlage 6) entnommen werden.

#### **4.1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 13.02.2023 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Die Colt Technology Services GmbH (Eigentümerin stillgelegter Gasleitungen) wurde mit Anschreiben vom 17.02.2023 im Nachgang beteiligt. Als Frist für die Rückäußerung wurde die Monatsfrist benannt. Es gingen 26 schriftliche Stellungnahmen ein. In 22 Schreiben wurden Anregungen und / oder Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Dabei wurden wesentliche Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Durch das Straßen- und Grünflächenamt (SGA I) wurde erneut die Aufnahme von Festsetzungen zur Erhaltung und Ergänzung des Straßenbaumbestandes angeregt.
- Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wurde die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Vermeidung und Minimierung von Lichtemissionen angeregt.
- Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat I C, hält eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung des planbedingten Verkehrslärms auf der Neuköllnischen Allee für notwendig.
- Die Referate II D und III B regen an, den prozentualen Anteil der Dachbegrünung zu erhöhen. Durch das Referat III B wird empfohlen, alle Möglichkeiten hinsichtlich einer Fassaden- und Dachbegrünung auszuloten. In einer textlichen Festsetzung sollte geregelt werden, dass die nach Süden orientierten Flächen auf mindestens 50 Prozent ihrer Fläche zu bepflanzen / zu beranken sind. Für extensive Dachbegrünungen sollte

ein Substrataufbau von mindestens 15 Zentimeter und für intensive Dachbegrünungen ein Substrataufbau von mindestens 0,5 Meter realisiert werden.

- Weiter wird eine Verortung von gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren geforderten Lärmschutzwänden für sinnvoll gehalten. Darüber hinaus sollte für die Kleingartenanlage „Volksgärten“ die Lärmbelastung berechnet werden.
- Über textliche Festsetzung sollte geregelt werden, dass die Befestigung von Wegen und Zufahrten möglichst in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen soll.
- Darüber hinaus wird der Abschluss städtebaulicher Verträge zur Verwendung vorwiegend einheimischer Pflanzen und Gehölze sowie zur Verwendung von vogelfreundlichem Glas angeregt.
- Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat IV A, schlägt erneut eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Neuköllnischen Allee und der Schmalenbachstraße auf Höhe der Heinrich-Schlusnus-Straße vor, um die Wege zur Haltestelle Michael-Bohnen-Ring für die westlich liegenden Baugebiete zu verkürzen.
- Durch die Stromnetz Berlin wird befürchtet, dass der prozentuale Anteil für die Dachbegrünung im Widerspruch zum Berliner Solargesetz steht und die vorgesehene Heckenbepflanzung die Zufahrt einschränkt.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch geäußerten Anregungen und Hinweise werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses bedarf es der Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts. In der Anlage zum Begründungstext werden Pflanzlisten für die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen ergänzt. Zudem werden die planbedingten Auswirkungen durch die Erhöhung der Geschossfläche von 2,0 auf 2,4 durch die Stadtplanung ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus wird die textliche Festsetzung 9 dahingehend geändert, dass eine anteilige Dachbegrünung (alternativ Fassadenbegrünung) nur noch bei Neubauten zu realisieren ist (siehe hierzu auch Kapitel III 3.6).

Der Anregung zur Festsetzung von Straßenbäumen wurde nicht gefolgt, da die Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen Gegenstand nachgeordneter Verfahren ist. Für die Regelung der Beleuchtung im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung existiert keine Rechtsgrundlage.

Die Festlegung eines höheren prozentualen Anteils für die Dachbegrünung, die Festsetzung der Begrünung von 50 Prozent der südlichen Fassadenflächen wird aufgrund des

bestehenden Planungsrechts und des fehlenden Eingriffs in Natur und Landschaft als unangemessen und unverhältnismäßig gegenüber den privaten Belangen der Eigentümer und Nutzer betrachtet (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referate II D und III B). Eine Begründung der Fassadenflächen in der gewünschten Größenordnung ist zudem realistisch nicht umsetzbar (Anlieferbereich, Toröffnungen, Fensterbänder).

Eine Regelung zur Befestigung der Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt nicht, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und die Zufahrten auch mit schweren Fahrzeugen befahrbar sein müssen. Hinzu kommt, dass vor weitergehenden Entsiegelungen, Einleitungen des Regenwassers in den Boden Altlastenuntersuchungen und die Beseitigung von Altlasten und Aufschüttungen erfolgen muss. Auch eine separate Regelung von Befestigung von Wegen erfolgt nicht, da Zufußgehende überwiegend den Zufahrtsbereich mitnutzen (Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Referat III B).

Ein Abschluss städtebaulicher Verträge zur Regelung weitergehender Umweltbelange ist nicht beabsichtigt beziehungsweise auf Grund fehlendem Vorhabenbezug beziehungsweise Vertragspartnerschaft auch nicht möglich.

Der Anregung zur Neuanlage eines Fußweges durch das Plangebiet wird erneut nicht gefolgt. Aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises, der von einer solchen Verbindung unmittelbar profitieren würde, erscheint ein derartiger Eingriff in die private Grundstücksfläche nicht gerechtfertigt.

Ein Widerspruch zwischen der geforderten Dachbegrünung und dem Berliner Solargesetz ist nicht erkennbar. Auch bei einem Nebeneinander von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen verbleiben ausreichend Flächen, die zum Beispiel für technische Anlagen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist auch eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Modulen möglich (Stromnetz Berlin).

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses bedarf es der Aktualisierung der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts. Der Bebauungsplan ist nach Überarbeitung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch vorzubereiten.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk entnommen werden.

#### **4.1.4 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die textliche Festsetzung 9 geändert. Zu den Gründen für die Änderung siehe Kapitel III 3.6 / Begründung der textlichen Festsetzung 9. Der Hinweis auf der Planzeichnung wurde dahingehend fortgeschrieben, dass bei Dach- und Fassadenbegründungen die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten empfohlen wird. Darüber hinaus wurden Aussagen zu den planbedingten Auswirkungen resultierend aus der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 2,4 im Kapitel I 4.1 ergänzt.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referate I C 31 und III B 1, sowie das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Neukölln wurden gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 19.06.2023 erneut um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Als Termin für die Rückäußerung wurde der 19.07.2023 genannt.

Im Ergebnis der Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise werden die bisherigen Planungsziele grundsätzlich weiterverfolgt, Änderungen sind nicht erforderlich.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise kann dem Auswertungsvermerk entnommen werden.

#### **4.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 19.07.2023 statt. Zur Planung gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Mündliche Äußerungen wurden nicht vorgebracht.

##### **Schreiben 1 vom 11.07.2023**

###### Äußerung

Wir begrüßen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dach- und Fassadenbegrünungen, der Sicherung von mindestens 20 % unversiegelter Fläche, zur Grundwassersanierung und zum Regenwassermanagement.

Zudem unterstützen wir die Stellungnahmen der Behörden Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 28.02.2022 und 10.03.2023 sowie Senatsverwaltung für Umwelt-, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, III B, vom 21.02.2022 und 09.03.2023 und fordern dasselbe, wie diese.

### Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen des bezirklichen Umweltamtes und der Senatsverwaltung für Umwelt-, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, III B, wurden im Verfahren abgewogen.

### Äußerung

Unklar ist die Aussage in der textlichen Festsetzung 8, was mit dem Nachsatz: „Stellplätze sind unzulässig“, gemeint ist. Ist es grundsätzlich unzulässig, im Gewerbegebiet Stellplätze (neu) zu errichten oder ist hier lediglich im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung 8 = Bepflanzung gemeint, dass es unzulässig ist, Stellplätze zu bepflanzen? Das erste würden wir begrüßen. Das zweite lehnen wir ab, da es wichtig ist, auch Stellplätze durch Bäume zu gliedern und zu beschatten. Besser ist es jedoch Stellplätze in Tiefgaragen, Parkhäusern oder auf Dächern unterzubringen, statt ebenerdig unnötig Flächen zu versiegeln.

### Abwägung

Die textliche Festsetzung 8 bezieht sich ausschließlich auf die Flächen zum Anpflanzen. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig. Auf den übrigen Grundstücksflächen ist die Anlage von Stellplätzen im Rahmen der zulässigen Nutzungsmaße und auch die Begrünung von Stellplätzen zulässig. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Die Äußerung zur Unterbringung der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan macht hier keine Einschränkungen.

### Äußerung

Besonders wertvoll sind in diesem Bebauungsplan die diversen vorhandenen Bäume, die sich vor Ort gut etabliert und ihre volle Leistungsfunktion zur Kohlendioxid- und Feinstaubbindung, Sauerstoff-Produktion, Luftkühlung durch Verdunstung, Schattenwurf, et cetera erreicht haben. Daher gilt es, diesen, auch bei Veränderung der Bebauung, zwingend zu erhalten. Fällungen sollten nur im äußersten Notfall erfolgen und dann adäquat ausgeglichen werden. Bei Fällung müssen diese rechtzeitig vorab auf vorhandene und potenzielle Niststätten geprüft werden.

### Abwägung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Vorhaben vorbereitet. Fällungen sind in einem gesonderten Verfahren zu beantragen. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz ist gleichermaßen zu berücksichtigen.



### Äußerung

Bei Abriss von Gebäuden sind diese zeitnah vorab (mindestens 1 Jahr) auf das Vorkommen von geschützten Niststätten sowie aktuellem Brutgeschehen zu untersuchen und rechtzeitig vorab Ausgleich der wegfallenden Niststätten zuzüglich der für die Annahme der Niststätten notwendigen Strukturen (Ruhe- und Nahrungsplätze, gegebenenfalls Leitstrukturen) zu schaffen.

### Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Abriss von Gebäuden ist ein gesonder-tes Verfahren. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzge-setz ist auch bei Abriss zu berücksichtigen und die notwendigen Maßnahmen im Vorfeld zu ergreifen.

## **Schreiben 2 vom 19.07.2023**

### Äußerung

Wir vertreten die rechtlichen Interessen der .... Das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Be-vollmächtigung wird anwaltlich versichert. Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks .... Damit ist unsere Mandantin unmittelbar vom Bebauungsplan betroffen.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft als Einwendende beantragen wir,

- die textliche Festsetzung Nummer 2 (Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwal-tungsgebäuden sowie Gebäude für freie Berufe) des Bebauungsplanentwurfs vom 01.06.2023 zu streichen;
- und die Höhenbegrenzung auf 50,0 Meter über Normalhöhe Null zugunsten einer ge-bietsverträglichen, lärmschutzminimierenden Höhenregelung aufzuheben.

### Abwägung

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Abwägung erfolgt nachfolgend zu den einzelnen Punkten.

### Äußerung

Unsere Einwendungen begründen wir wie folgt:

#### **A - Ausgangslage**

Wie bereits mitgeteilt, ist unsere Mandantschaft Eigentümerin des Grundstücks .... Der für das Grundstück bisher gültige Bebauungsplan XIII-3-1 vom 29.04.1969 legt Folgendes fest:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung 1968

- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 2,0
- offene Bauweise
- Bebauungstiefe 30 Meter gerechnet von der Baugrenze (vergleiche Textliche Festsetzung Nummer 1)
- Gebäudehöhen sind nicht vorgegeben.

Unsere Mandantin ist nicht nur unmittelbar Betroffene, sondern aufgrund ihrer geplanten Vorhaben (für das in ihrem Eigentum stehende sowie für das unmittelbar benachbarte Grundstück) auch „Auslöserin“ des Bebauungsplanverfahrens. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Veranlassung“ angedeutet, hat unsere Mandantschaft am 26.02.2021 zwei Vorbescheide beantragt und danach gefragt, ob jeweils ein Büro- und Gewerbegebäude mit einer Höhe von 42,50 m (Neuköllnische Allee 112) und einer Höhe von 60 m (Neuköllnische Allee 112, 114) planungsrechtlich zulässig seien. Erst daraufhin erließ der Plangeber am 24.06.2021 die Veränderungssperre XIV-3-1/35 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 892) für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9. In der Begründung der Veränderungssperre heißt es, dass die Vorhaben sowohl hinsichtlich der beantragten Nutzung als auch im Hinblick auf die geplante Gebäudehöhe planungsrechtlich genehmigungsfähig seien. Den Vorhaben stünden aber städtebauliche Gründe entgegen, da sie den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans widersprächen. Es dürfte dem Plangeber insofern bekannt sein, dass das Stadtentwicklungsamt mit den Vorbescheiden Nummer 2021/... und Nummer 2021/... beide gestellte Fragen in den jeweiligen Bauvorbescheidsanträgen negativ beantwortete. Gegen beide negative Bauvorbescheide legten die hiesigen Bevollmächtigten Widerspruch und nach Zurückweisung des Widerspruchs Klagen vor dem Verwaltungsgericht Berlin ein (VG ... und VG ...).

### Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinden haben nach § 1 Absatz 2 Baugesetzbuch Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die - zunächst mündlich geäußerten - Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers widersprechen den gesamtstädtischen Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030, mit dem Flächen für produzierendes Gewerbe gesichert werden sollen, sowie dem bezirklichen Einzelhandel- und Zentrenkonzept. Zudem ist die angestrebte Nutzung und die geplante Ausführung (Hochhaus) geeignet, auf Grund höherer Renditeerwartungen und damit verbundener möglicher Boden- und Mietpreissteigerungen zu einer Verdrängung produktionsgeprägter gewerblicher Nutzungen

beizutragen, und könnte Vorbildwirkung für weitere vergleichbare Vorhaben auf den benachbarten Grundstücken haben. Insofern erfolgte am 26.01.2021 durch Bezirksamtsbeschluss die Einleitung des Bebauungsplanes XIV-3-1 (Amtsblatt für Berlin Nummer 6, Seite 392). Die Veränderungssperre wurde erlassen, nachdem die konkreten Veränderungs- und Bauabsichten durch den Eigentümer weiter verfolgt wurden. Die Anordnung der Veränderungssperre war zur Sicherung der Planungsziele erforderlich. Dies entspricht der üblichen Vorgehensweise.

Richtig zu stellen ist, dass die Grundstücke im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes XIV-3, festgesetzt am 29.10.1969, liegen.

### Äußerung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sei insofern (nach Aussage der entsprechenden Bezirksamtsvorlage und der Begründung zum Bebauungsplan) der zunehmende Druck auf innenstadtnahe Gewerbeflächen, der sich unter anderem in den „vermehrt auftretenden Anfragen bezüglich Vorhaben mit reiner Büronutzung oder Einzelhandel ausdrücke“. Der Plangeber befürchtet, dass durch solche Nutzungen Boden- und Mietpreissteigerungen einhergingen, die sich anschließend negativ auf die im Umfeld befindlichen, flächenintensiven und daher auf niedrige Bodenpreise angewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete auswirken könnten. Der Planungsdruck wird vom Plangeber jedoch nur behauptet. Belegbare Informationen über weitere Vorbescheidsanträge im Bebauungsplan-gebiet in den letzten Jahrzehnten gibt es nicht.

### Abwägung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Ziele des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich, als Bestandteil des Stadtentwicklungsplanes Wirtschaft 2030, werden die Grundstücke im Plangebiet weitgehend als Wirtschaftsstandort gesichert. Die Festsetzungen tragen dazu bei, mögliche Nutzungskonkurrenzen, die geeignet wären, zu möglichen Büro- und Mietpreissteigerungen beizutragen, zu verhindern und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern. Weiterer (Vorbescheids-)Anträge im Plangebiet zum Nachweis eines vorhandenen Planungsdrucks bedarf es hierzu nicht.

### Äußerung

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll im Wesentlichen Folgendes festsetzen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung; unzulässig sind allerdings Einzelhandel, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe

- Grundflächenzahl: 0,6 (unverändert)
- Geschossflächenzahl: 2,4
- Gebäudehöhe: 50,0 Meter über Normalhöhennull.

### Abwägung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Hier ist richtigzustellen, dass mit dem Bebauungsplan selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe ausgeschlossen werden sollen. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig.

### Äußerung

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet gibt es ein Wohngebiet mit zahlreichen Mehrfamilienhäusern (unter anderem Neuköllnische Allee 109, 113A, Jupiterstraße 27, 22, 19). Zur Wohnbebauung legt der Aufstellungsbeschluss Folgendes fest: „Allerdings muss beachtet werden, dass in Richtung Norden schutzbedürftige Wohnnutzung an das Plangebiet anschließt. Hier müssen durch den Bebauungsplan potentielle Emissionskonflikte gelöst und damit eine Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe hergestellt werden.“

Weiter heißt es unter „4.4 Intention des Bebauungsplans“: „Durch eine Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung mit Einschränkung zulässiger Nutzungen erfolgt hierbei eine angemessene Berücksichtigung der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen.“

Ferner heißt es: Mit dem Bebauungsplan XIV-3-1 werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt: (...) - Schaffung konfliktminimierender Übergänge zu angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (...)

Die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-3-1 in Berlin-Neukölln“ vom 25.11.2022 des Schallschutzbüros Peutz Consult stellt zusammengefasst Folgendes fest:

- Das Trennungsgebot gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird derzeit formal nicht erfüllt.
- Die Lärmimmissionen der im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebe wurden im vorliegenden Fall in Form einer überschlägigen Modellrechnung auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe ermittelt. Zusätzlich gab es Besichtigungen und Messungen vor Ort.

- Im Tageszeitraum vor dem Hintergrund der tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet ist derzeit davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 Dezibel(A) knapp unterschritten werden. Geht man jedoch von einer gebietstypischen Nutzung in einem Gewerbegebiet aus, wäre von einer „Ausschöpfung“ auszugehen. In der Gesamtsituation ergeben sich darin potenziell Beurteilungspegel unter 55 Dezibel(A), jedoch unterhalb von 65 Dezibel(A). Insofern wäre eine Zwischenwertbildung für die angrenzende Wohnbebauung gemäß Ziffer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm denkbar.
- Auch im Nachtzeitraum ist von einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 Dezibel(A) auszugehen. Allerdings ist im Nachtzeitraum das Potenzial für erhebliche Überschreitungen höher. Es ergeben sich bei gebietstypischen Nutzungen ohne Einschränkungen deutlich höhere Beurteilungs- und Maximalpegel.
- Um auch zukünftig die Lärmkonflikte an der Wohnbebauung entlang der Neuköllnischen Allee zu vermeiden, ist im Rahmen zukünftiger Neugenehmigungen die Vorbelastung sowohl durch die gebietseigenen Betriebe als auch durch industriell genutzte Flächen in der Umgebung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
- Es wird daher empfohlen, bei der Genehmigung neuer Anlagen im Plangebiet einen Nachweis zur Erhaltung der anteiligen, um 6 Dezibel(A) reduzierten, Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Umgebung zu erbringen, das heißt 49 Dezibel(A) am Tag und 43 Dezibel(A) im Nachtzeitraum.
- Im Ergebnis gibt es für das Bebauungsplanverfahren laut schallschutztechnischer Untersuchung kein Regelungsbedarf. Im Nachtzeitraum gibt es entsprechende Einschränkungen, da es bereits bei geringer Nutzung (zum Beispiel eine Lastkraftwagen-Anlieferung) entlang der Neuköllnischen Allee zu Überschreitungen für die gegenüber liegende Wohnbebauung kommen kann.

### Abwägung

Die Ausführungen aus den Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Hinweise:

Im zweiten Anstrich ist zu ergänzen, dass ein zweistufiges Prüfverfahren gewählt wurde. Zusätzlich zum objektkonkreten Emissionsansatz wurde ein flächenbezogener Emissionsansatz durchgeführt.

Im dritten Anstrich muss es richtig heißen: „In der Gesamtsituation ergeben sich darin potenziell Beurteilungspegel größer 55 Dezibel(A), jedoch unterhalb von 60 Dezibel(A).“

Im sechsten Anstrich muss es richtig heißen: „..., das heißt 49 Dezibel(A) am Tag und 34 Dezibel(A) im Nachtzeitraum.“

## Äußerung

### **B - Rechtliche Begründung der Einwendung**

#### I. Betroffenheit der Einwendenden

Die Betroffenheit unserer Mandantschaft ergibt sich daraus, dass sie Eigentümerin des Grundstückes im Bebauungsplangebiet ist.

#### II. Rechtswidrige Festsetzungen

##### 1. Einschränkung der im Gewerbegebiet gesetzlich zulässigen Nutzungsarten

Mit der Festsetzung Nummer 2 will der Plangeber Nutzungsarten ausschließen, die im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig wären. Das betrifft die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe nach § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung.

##### a) Fehlende Rechtsgrundlage

Dem Plangeber fehlt es für die Festsetzung Nummer 2 an einer Rechtsgrundlage. Will der Plangeber sonst zulässige Nutzungen eines Baugebietstyps (hier: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe) ausschließen, muss er sich hierzu auf eine Rechtsgrundlage stützen. Hieran fehlt es vorliegend.

§ 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung scheidet aus. Nach dieser Vorschrift kann ein Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung in einzelne Teilbereiche gegliedert werden. Dies ist hier jedoch nicht beabsichtigt. Vielmehr sollen im gesamten Plangebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe ausgeschlossen werden. Bislang ist auch noch nicht ersichtlich, dass der Plangeber eine entsprechende Gliederung vornehmen möchte.

§ 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung ist nach seinem Wortlaut zwar grundsätzlich anwendbar. Die konkreten Voraussetzungen sind indes nicht erfüllt. Nach dieser Vorschrift darf der Plangeber im Bebauungsplan bestimmte sonst zulässige Nutzungen ausschließen, sofern die „allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets“ gewahrt bleibt.

Von dem Festsetzungsinstrument des § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung darf der Plangeber nur dann Gebrauch machen, wenn er sich von dem in § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch vorgezeichneten Ziel bestimmen lässt, die bauliche und die sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung

zu leiten und eine sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.05.1987, 4 C 77/84). Ob ein mit einem Bebauungsplan verfolgtes Ausschlusskonzept im Städtebaurecht wurzelt oder auf Erwägungen beruht, die der Regelung der Bodennutzung fremd sind, lässt sich nur anhand der Umstände des Einzelfalls ermitteln.

### Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung der fehlenden Rechtsgrundlage wird nicht geteilt.

Eine von der Baunutzungsverordnung abweichende Festsetzung nach § 1 Absatz 5 muss durch städtebauliche Gründe, jene nach § 1 Absatz 9 durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein, die sich aus der konkreten Planungssituation ergeben und hinreichend gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelangen Rechnung tragen (Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 26.3.2009 – 4 C 21.07, BVerwGE 133, 310 Rn. 18). Das ist hier der Fall.

Die schwerpunktmäßige Freihaltung eines Gewerbegebiets für das produzierende und verarbeitende Gewerbe stellt hier einen gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelang dar. Die Flächen im Geltungsbereich sind Teil der gemäß Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) zu sichernden Fläche 25 „Südring“ zwischen S-Bahnring und Teltowkanal. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich ist Teil des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030, welcher am 30.04.2019 vom Berliner Senat beschlossen wurde und gemäß § 4 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch als Grundlage für die weitere Planung von allen an der Stadtplanung beteiligten Stellen zu berücksichtigen ist. Im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich sind Vorranggebiete für produktionsgeprägte Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin besonders gesichert werden sollen, ausgewiesen. Die Flächen spielen eine besondere Rolle für die Anstrengungen Berlins zur Dämpfung der Bodenpreise. Einzelhandel, selbstständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Sportstätten, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen und Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich nicht in Gebieten des Entwicklungskonzepts zugelassen werden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die es auch weniger finanzkräftigen Unternehmen, wie produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, ermöglicht, innenstadtnahe Flächen zu mieten und zu erwerben. Diese tragen ebenfalls zur städtischen Grundversorgung der Bevölkerung bei (zum Beispiel Kraftfahrzeugreparaturbetriebe, Installateurbetriebe) und sind für das Funktionieren der Stadt unverzichtbar.

Der Ausschluss dient daher der Umsetzung der im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 konkretisierten städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen. Zur Einhaltung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung haben die Gemeinden nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch Bauleitpläne aufzustellen, sobald (Zeitpunkt) und soweit (räumlicher / sachlicher Umfang) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird durch den Ausschluss von Einzelnutzungen (unter anderem selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) nicht verletzt. Siehe hierzu auch nächster Abwägungspunkt.

### Äußerung

§ 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung deutet auf eine vom Grundsatz her sehr offene Gebietsstruktur hin. Nach dieser Vorschrift sind in einem Gewerbegebiet „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Diese Kategorie umfasst ihrem Wortlaut nach sämtliche gewerblichen Nutzungen, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störgrades nicht mehr ohne weiteres mischgebietsverträglich sind, ohne andererseits so erheblich zu belästigen, dass sie nur in einem Industriegebiet im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung verwirklicht werden können. Nutzungen, die spezifisch gewerbliche Merkmale aufweisen, sind indes nicht bloß in § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung angesprochen. Der Kreis der „Gewerbebetriebe aller Art“ wird insbesondere in § 8 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung ergänzt. Danach sind in einem Gewerbegebiet regelhaft auch „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zulässig. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird dadurch deutlich, dass für die prägenden Elemente eines Gewerbegebiets nicht bloß das produzierende und das verarbeitende Gewerbe unter Einschluss des Handwerks gehört. Der Begriff des Gewerbegebiets erstreckt sich vielmehr auch auf die in § 8 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung als besondere Kategorie geregelten Dienstleistungsbetriebe. Die Vielgestaltigkeit, durch die Gewerbegebiete gekennzeichnet sind, äußert sich gerade in der typischen Funktion, neben Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes auch Betrieben des Dienstleistungsgewerbes sowie weiteren nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen als Standorte zu dienen (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 28.07.1988, 4 B 119/88).

Indem der Plangeber die gebietstypischen Nutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ im Gewerbegebiet ausschließt, geht vorliegend die Zweckbestimmung des Baugebiets verloren. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind insbesondere in innenstadtnahen Gewerbegebieten gebietsprägend. Sie bestimmen die Eigenart des Gewerbegebiets maßgeblich, sodass auf sie ohne nachvollziehbare städtebauliche Gründe - an denen es vorliegend fehlt - nicht verzichtet werden kann.



## Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Der Einschätzung, dass beim Ausschluss von (selbständigen) Geschäfts-, Büro- Verwaltungsgebäuden die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes verloren geht, wird nicht geteilt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung) und hier in erster Linie „Gewerbebetrieben aller Art“ (§ 8 Absatz 1 Nummer 1 Baunutzungsverordnung). Hierzu zählen insbesondere produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe.

Entgegen der Darstellung in der Äußerung sind auch Dienstleistungsbetriebe / Dienstleistungsnutzungen / freie Berufe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-3-1 nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden lediglich „selbständige“ Gebäude mit Nutzungen zu Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecken. Zu Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecken genutzte, untergeordnete Teile eines Gebäudes stellen keine Geschäfts- und Bürogebäude im Sinne des § 8 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung dar. Analog sind auch Räume für freiberufliche Tätigkeiten in einem untergeordneten Rahmen innerhalb eines ansonsten anderweitig genutzten Gebäudes zulässig. Weiter können ausnahmsweise Bürogebäude zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieb zugeordnet sind.

Es wird daher eingeschätzt, dass trotz Ausschlusses von (selbständigen) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden der Gebietscharakter des Gewerbegebietes gewahrt bleibt, zumal Büronutzungen und Dienstleistungsbetriebe, wenn auch im untergeordneten Maßstab, weiterhin zulässig sind.

## Äußerung

### b) Keine städtebauliche Rechtfertigung des Ausschlusses

Der Ausschluss der Büronutzungen ist unter keinen Umständen städtebaulich gerechtfertigt. Im Gegenteil: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Plangebiet sogar städtebaulich erforderlich. Vorliegend ist es dringend geboten, auch weniger lärmintensive gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Nur damit könnten die in der Schallschutzuntersuchung aufgezeigten Lärmkonflikte rechtskonform gelöst werden. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten sind unbestreitbar weniger lärmintensiv als rein gewerbliche Nutzungen, insbesondere im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen durch Handwerksbetriebe und sonstige produzierende Gewerbebetriebe. Damit eignen sich Büro- und Geschäftsgebäude hervorragend als Bindeglied zwischen der Wohnnutzung und den Nutzungsarten, die der neue Bebauungsplan für das Gebiet vorsieht beziehungsweise schützen will. Nur

damit würde ein ausgewogener und mit der heranrückenden Wohnbebauung zu vereinbarender Nutzungsmix entstehen. Dieser Nutzungsmix würde - im Gegensatz zur jetzigen Planung - keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die angrenzenden Bewohnerinnen verursachen und aber auch gleichzeitig dafür sorgen, dass in südlicher Richtung lärmintensivere gewerbliche Nutzungen weiterhin zulässig bleiben. Würde der Plangeber also zumindest im Bereich der Wohnbebauung Büro- und Geschäftsgebäude zulassen, würden entsprechende Gebäude als Lärmschutzriegel dienen und kämen damit sowohl den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplans als auch den schützenswerten Interessen der angrenzenden Bewohnerinnen zugute. Damit würde der Plangeber dem ausdrücklich erklärten Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans XIV-3-1, konfliktminimierende Übergänge zu angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu schaffen (vergleiche Bezirksamtsvorlage Nummer 12/21 vom 16.12.2020, Punkt 4.4. „Intention des Bebauungsplans“), nachkommen.

Unterlässt der Plangeber im weiteren Bebauungsplanverfahren eine solche Abstufung, droht der Bebauungsplan zu scheitern. Denn die Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem die Betriebe generell weniger Lärm machen dürfen, als nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für Gewerbegebiete vorgesehen, ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich unzulässig (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 07.12.2017, 4 CN 7/16).

### Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den städtebaulichen Gründen des Ausschlusses von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude siehe Abwägung der vorherigen Äußerungen.

Bereits im Bestand sind die Grundstücke im Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass hier eine immissionsschutzrechtliche Gemengelage vorliegt. Daraus ergibt sich im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme unter anderem eine erhöhte Duldungspflicht durch die schutzwürdige Nutzung.

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich fast ausschließlich Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die Behauptung, dass Handwerks- und produzierende Gewerbebetriebe regelmäßig lärmintensiv sind und ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, ist daher nicht richtig und wurde auch durch die Berechnungen des Büros Peutz Consult GmbH in der schalltechnischen Untersuchung widerlegt.

Richtig ist, dass sich Betriebe bezüglich ihres Emissionsverhaltens an den Richtwerten gemäß 6.1 beziehungsweise den Zwischenwerten gemäß 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm orientieren müssen. Im Rahmen zukünftiger Neugenehmigungen

sind die von der Nutzung ausgehenden Emissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zu ermitteln und der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte / Zwischenwerte zu erbringen. Den Betrieben stehen zur Reduzierung einer potenziellen Lärmbelastung vielfältige Möglichkeiten, zum Beispiel durch bauliche Maßnahmen, die Organisation der Betriebsabläufe und die Anordnung technischer Anlagen zur Verfügung. Die Entwicklung der letzten Jahre auf den Gewerbe- und Industrieflächen in Neukölln zeigt zudem, dass Produktionsbetriebe in vielen Branchen durch die Einführung neuer Technologien emissionsärmer und leiser werden.

Auch die Aussage, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden regelmäßig weniger lärmintensiv sind, kann so pauschal nicht getroffen werden. Bezogen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung ist hier das zusätzliche Verkehrsaufkommen maßgeblich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei ein- und ausfahrenden Fahrzeugen ebenfalls um Gewerbelärm handelt. Ob entsprechende Vorhaben, wie ausgeführt, grundsätzlich einen konfliktminimierenden Übergang darstellen, ist daher nicht belegt. Mithin kann es sich, in Abhängigkeit von der Geschossfläche, ebenfalls um Nutzungen handeln, die geeignet sind, auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu einer zusätzlichen Immissionsbelastung beizutragen. Auch die ebenfalls städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wirken in besonderer Weise verkehrsanziehend.

Ergänzend ist anzumerken, dass tatsächliche Nutzungskonflikte nicht bekannt sind. Dies steht auch nicht im Widerspruch zu den Ausführungen in der Bezirksamtsvorlage Nummer 12/21 und der Intention des Bebauungsplans zur Lösung potenzieller Konflikte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

### Äußerung

#### c) Verstoß gegen Grundsatz der Konfliktbewältigung

Zum jetzigen Zeitpunkt verstößt der Bebauungsplan und die bisher dazu erfolgte Abwägung gegen den sogenannten Grundsatz der Konfliktbewältigung, wonach ein Bebauungsplan keine durch ihn geschaffenen Probleme ungelöst lassen darf, die sich nicht durch nachfolgende Regelungen lösen lassen. Zwar ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht ausgeschlossen ist. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Maßnahmen der Kon-

fliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt oder zu erwarten ist (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.12.2008, 2 A 9/08).

Vorliegend verlagert der Bebauungsplan die gesamte Problematik des Lärmschutzes auf das Baugenehmigungsverfahren. Wie die in dem Schallschutzgutachten aufgezeigten Probleme gelöst werden sollen, regelt der Bebauungsplan nicht. Die durch den Bebauungsplan ausgelöste Lärmschutzproblematik wird bislang nicht ansatzweise bewältigt. Selbst eine Lastkraftwagen-Anlieferung würde die zulässigen Lärmrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm für das angrenzende Wohngebiet überschreiten. Dieser erhebliche Lärmkonflikt kann nicht allein im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden. Es gibt auch keine rechtlich haltbaren Lösungsansätze, wie man das Lärmproblem regeln könnte. Die Bauaufsichtsbehörde müsste den Antragstellenden Baugenehmigungen erteilen, die mit entsprechenden Auflagen verbunden wären, die in einem Gewerbegebiet jedoch unverhältnismäßig wären. Der Plangeber möchte einerseits klassisches Gewerbe fördern, andererseits darf dieses aber nicht zu viel Lärm verursachen. Das ist ein durch Abwägung nicht zu bewältigender - Widerspruch.

#### Abwägung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzustellen, dass die Grundstücke im Geltungsbereich bereits nach dem geltenden Planungsrecht im Bebauungsplan XIV-3 in einem Gewerbegebiet liegen. Es entspricht also bereits dem aktuellen Vorgehen, dass im Zusammenhang mit der Beantragung von Vorhaben durch die antragstellenden Personen Lärmgutachten zu erarbeiten sind, die die Auswirkungen der beantragten Nutzung auf die gegenüberliegende Wohnbebauung untersuchen. Mögliche Einschränkungen werden als Auflage zur Baugenehmigung erteilt. Das tatsächliche Nutzungskonflikte nicht bekannt sind, zeigt, dass potenzielle Lärmprobleme durchaus im Sinne der gegenüberliegenden Wohnbebauung und im Sinne der Gewerbetreibenden im nachgeordneten Verfahren, auch für „klassisches“ Gewerbe, gelöst werden können.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit der Thematik Lärm. Bei der Überplanung von Gemengelagen ist zu prüfen, ob infolge der Planung eine Einhaltung der Zwischenwerte gemäß Nummer 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm gewährleistet ist. Es ist ebenfalls zu prüfen, ob die vorhandenen Nutzungen durch die Überplanung eingeschränkt werden. Das ist mit dem vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH erfolgt. Gleichzeitig wurden allgemeine Maßnahmen benannt, die im Rahmen der Erweiterung bestehender Betriebe oder einer Neuan siedlung von Nutzungen zu Anwendung kommen sollten.

Ob und in welchem Rahmen die Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind, richtet sich nach der Art und dem Umfang zukünftiger Nutzungen sowie der Lage der jeweiligen Tätigkeiten auf dem Grundstück. Eine abschließende Regelung im Bebauungsplanverfahren ist, da Gewerbeneubauten und Nutzungsänderungen im Gewerbe regelmäßig einer Genehmigung bedürfen, auch nicht erforderlich. Es ist nicht erkennbar, wieso die Lärmproblematik zukünftig nicht mehr im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst werden könnte. Gezielte Lärminderungsmaßnahmen an fest installierten Quellen (Außenbauteile von Hallen, Lüftungs- und klimatechnische Installationen) können in Verbindung mit einer optimierten Betriebsplanung (bewusste Anordnung von lauterer Tätigkeiten auf dem Grundstück) die Nutzungsoptionen deutlich erweitern. Solche Maßnahmen können in Bestandsgebieten nur sinnvoll und effektiv auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und in Beziehung zum konkreten Vorhaben festgelegt werden. Mit den Mitteln des Bebauungsplans lassen sich keine sinnvollen Regelungen zu Betriebszeiten oder Betriebsabläufen treffen, um insbesondere Störungen im Nachtzeitraum auszuschließen. Bei Neubauten, Änderungen, Nutzungsänderungen können auf Grundlage des Bebauungsplans entsprechende Nachweise / Maßnahmen gefordert werden. Das ist weder unverhältnismäßig noch liegt ein Widerspruch in Bezug auf die Zielsetzung der Förderung von produzierenden Gewerbebetrieben und Handwerksbetrieben vor.

### Äußerung

#### d) Lärm nicht hinreichend untersucht

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Schallschutzuntersuchung nicht abschließend alle relevanten Störpotenziale untersucht hat. Dies hat auch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz erkannt und hierzu Folgendes ausgeführt:

„Zwar wurde der gewerbebedingte Verkehrslärm vom Ingenieurbüro Peutz Consult GmbH nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm berücksichtigt, nicht jedoch der planbedingte Verkehrslärm allgemein (siehe dazu Berliner Lärmleitfaden 2021, Abschnitt VII.2.1, insbesondere Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes). In der Begründung zum Bebauungsplan wird an diversen Stellen von Verdichtungspotentialen im Plangebiet (beispielsweise Begründung 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand, Seite 8) gesprochen und als wesentliches Ziel (III 1 Ziele und wesentliche Planinhalte, Seite 85) benannt. Zwar wird derzeit in der Begründung nicht von wesentlichen Verkehrsänderungen ausgegangen, auszuschließen sind sie aufgrund der beabsichtigten Verdichtung nach hiesiger Sicht jedoch nicht. Ob diese zu einer relevanten Pegelerhöhung führen kann hier ohne fachliche Untersuchung nicht abschließend be-

urteilt werden. Die in der Stellungnahme zu § 4.1 angeführten Werte der Umgebungslärmkarte weisen einen Bereich mit kritischen Lärmwerten über den anerkannten Schwellenwerten zur Gesundheitsgefahr aus. Aufgrund dieser hohen Vorbelastung an der Neuköllnischen Allee wäre bereits eine sehr geringe Erhöhung um 0,1 Dezibel(A) durch das Plangebiet kritisch und würde zu einem besonderen Abwägungserfordernis führen. Ob die Begründung hinsichtlich der Verkehrsentwicklung und der damit einhergehenden Verkehrslärmentwicklung durch die Planung tragfähig ist, kann hier nicht beurteilt werden.“ (vergleiche Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucherschutz und Klima, I C 306, vom 13.03.2023).

Dieser Einschätzung schließen wir uns vollumfänglich an und wenden die Unvollständigkeit des Schallschutzgutachtens aufgrund fehlender Messungen und Auswertungen ein. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ist unzureichend. Ihre Untersuchung beschränkt sich nur auf den gewerbebedingten Verkehrslärm und missachtet den planbedingten Verkehrslärm. Außerdem gibt sich die schalltechnische Untersuchung damit zufrieden, dass die Betriebe bislang nur wenig Personenkraftwagen-Verkehr aufweisen. Eine Untersuchung des zu erwartenden Personenkraftwagen-Lärms und des zu erwartenden Anlieferungslärms vor dem Hintergrund der zulässigen Nutzungen erfolgt nicht. Insofern wurden nicht alle privaten Belange, die durch das Vorhaben berührt werden, in die Abwägung eingestellt.

### Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch berücksichtigt (siehe Kapitel I 4.1 Gutachten im Planverfahren, eigene Abschätzungen).

Durch das Stadtplanungsamt wurde eine eigene Abschätzung des Verkehrsaufkommens vorgenommen. Berücksichtigt wurden hierbei die planbedingten Auswirkungen aus der Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4. Eine mögliche Nachverdichtung auf Grundlage des im Jahr 1969 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans XIV-3 ist bereits im Verkehrsmodell, welches kontinuierlich aktualisiert und präzisiert wird, berücksichtigt und als bekannte Erweiterungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben in die Betrachtung eingestellt.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, I C, wurde als Fachbehörde parallel zur öffentlichen Auslegung erneut am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 19.07.2023 wurde mitgeteilt, dass es hinsichtlich des Verkehrslärmimmissionsschutzes keine weiteren Hinweise gibt.

Hinweis: Am 15.05.2023 wurden neue Daten zu Fassadenpegeln an lärmbeeinflussten Wohngebäuden auf der Grundlage der Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie im Ballungsraum Berlin 2022 durch die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat Immissionsschutz, in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat Geodateninfrastruktur, veröffentlicht. Sie sind die Fortführung der Strategischen Lärmkarten 2017. Gegenüber dem Stand aus dem Jahr 2017 haben sich die Lärmwerte im Bereich der Neuköllnischen Allee deutlich, zum Teil um bis zu 5 Dezibel(A), reduziert. Damit hat sich der Abstand zu den anerkannten Schwellenwerten der Gesundheitsgefährdung deutlich vergrößert. Auch perspektivisch, unter Berücksichtigung des planinduzierten Zusatzverkehrs, bleiben die Zahlen deutlich unterhalb den Werten zur Gesundheitsgefährdung.

### Äußerung

Laut Begründung des Bebauungsplans wird der Anregung von Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucherschutz und Klima im Übrigen nicht gefolgt. Der Plangeber will das Lärmschutzproblem weiterhin im Baugenehmigungsverfahren lösen. Wie ihm das gelingen soll, sagt die Begründung nicht aus. Den Vorschlag von Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucherschutz und Klima, Geräuschkontingente der einzelnen Betriebe planungsrechtlich zu sichern, lehnt der Plangeber in der Begründung ebenfalls ausdrücklich ab (vergleiche Begründung, Seite 172). Der Plan droht daher bei Festsetzung rechtswidrig zu sein, da hierfür die Auswirkungen der Planung auf die Lärmbelastung nicht hinreichend ermittelt und Belange des Lärmschutzes in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Der Plan leidet damit an einem Abwägungsdefizit.

### Abwägung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass der Plan an einem Abwägungsdefizit leidet, wird nicht geteilt.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, I C, vom 13.03.2023 wird bestätigt, dass auch durch das Immissionsschutzrecht allein eine Einhaltung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte auf der Genehmigungsebene von Anlagen gewährleistet ist.

Auf die Festsetzung einer Emissionkontingentierung im Bebauungsplan wurde hier aufgrund der besonderen tatsächlichen und rechtlichen Probleme, die sich ergeben können, wenn bestehende festgesetzte Gewerbegebiete, die ganz oder überwiegend bereits bebaut sind, einer Emissionskontingentierung unterzogen werden, verzichtet. Zumal wenn es sich um langjährig ansässige Betriebe mit Altgenehmigungen handelt (im Einzelfall noch vor Errichtung des Wohngebiets) und Probleme nicht bekannt sind.

Hier liegt zudem die besondere Situation vor, dass sich die Grundstücke überwiegend zwischen Neuköllnischer Allee und Schmalenbachstraße erstrecken und im Regelfall mit nur einem Gebäude bebaut sind. Entsprechend wäre die Aufteilung eines Betriebsgrundstückes erforderlich. Die tatsächlichen Einzelvorgänge auf einem Grundstück können das theoretische Verteilungsmodell in Frage stellen. Bereits im Bestand muss eine innerbetriebliche Organisation dahingehend erfolgen, dass (unter Berücksichtigung der sonstigen Bestandsbetriebe) in Richtung der Neuköllnischen Allee die Lärmschutzmaßnahmen verstärkt oder weniger störende Betriebsvorgänge angeordnet werden. Der Vorteil einer Emissionskontingentierung ist hier nicht ersichtlich, zumal die Geräuschkontingentierung im Wesentlichen nur das Abstandsmaß berücksichtigt; Zusatzdämpfungen durch zum Beispiel Hindernisse der Schallausbreitung bleiben außer Betracht (siehe hierzu auch Gemeinsame AG BMK/UMK zu Zielkonflikten zwischen Innenentwicklung und Immissionschutz (Lärm und Gerüche), Abschlussbericht, Stand 24.09.2020).

Die Einhaltung der Emissionskontingente wäre gleichermaßen in einem Gutachten, welches im Rahmen einer Bauantragstellung durch das Fachamt zu prüfen wäre, nachzuweisen. Auch der theoretische Fall einer weiter heranrückenden Wohnbebauung ist hier absehbar nicht realistisch (Denkmal-Gesamtanlage).

Der Konflikttransfer ist zulässig, wenn vom Plangeber begründet angenommen wird, dass Detailregelungen sinnvollerweise besser im Einzelgenehmigungsverfahren behandelt werden können. Das ist hier der Fall. In der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Prognose zu den Geräuschemissionen auf Grundlage eines flächenbezogenen Schallleistungspegels im Vorfeld durchgeführt.

Mit Schreiben vom 19.07.2023 hat die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referat I C3, mitgeteilt, dass es zum Gewerbelärm keine weiteren Hinweise gibt.

### Äußerung

Der Plan verstößt insoweit auch gegen § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz enthält damit allgemeine Pflichten für Planungen und ähnliche Maßnahmen. Er dient als Abwägungsdirektive (mit erhöhtem Gewicht) dem Schutz bestimmter Objekte vor schädlichen Umwelteinwirkungen und damit vor schädlichen Immissionen (immissionsbezogener Schutz). Aus § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz



folgt, dass unzumutbare Immissionen möglichst schon auf der Planungsstufe zu vermeiden sind. Dies ist vorliegend bislang nicht erfolgt. Das widerspricht den Anforderungen des Abwägungsgebots. Nach der Rechtsprechung darf der Kreis der von dem Vorhaben „berührten“ öffentlichen und privaten Belange nicht eng gezogen werden. Planungsrechtlich irrelevant und mithin nicht abwägungserheblich ist nur ein Belang, wenn er objektiv geringwertig oder generell oder im gegebenen Zusammenhang nicht schutzwürdig ist (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 28.03.2007, 9 A 17.06). Die zu erwartenden Immissionen in dem angrenzenden Wohngebiet sind dagegen abwägungsrelevant. Denn das Wohngebiet ist bereits heute erheblich vorbelastet. Mit der vorgesehenen Planung wird sich der Lärm für die Bewohner\*innen des angrenzenden Wohngebiets erheblich verstärken. An den betroffenen Wohngebäuden werden die Lärmimmissionen signifikant steigen. Dadurch wird die Qualität der Flächennutzungen, insbesondere die Wohnqualität gemindert. Es drohen ferner Beeinträchtigungen der Gesundheit der Bewohner\*innen und damit eine Verletzung ihres Rechts auf körperliche Unversehrtheit nach Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 Grundgesetz. Schließlich drohen Wertverluste an den im Eigentum stehenden Grundstücken, welche die persönliche Freiheit der Eigentümerinnen im vermögensrechtlichen Bereich sichern, und somit eine Verletzung der Eigentumsgarantie gemäß Artikel 14 Absatz 1 Grundgesetz.

Bei der Festsetzung eines Baugebiets sind insbesondere die Konflikte zu bewältigen, die sich aus der Nachbarschaft emittierender Anlagen zur Wohnbebauung ergeben können. Grundsätzlich ist es daher Aufgabe der Stadtplanung, die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen und eine Genehmigungspraxis, die Rücksicht auf die bauliche Nutzung in dem benachbarten Baugebiet nimmt, zu entwickeln (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.09.1992, 7 C 7/92). Es gilt insofern, Konflikte zu vermeiden, die in der Nachbarschaft von Gewerbegebieten zu schutzwürdigeren Grundstücksnutzungen (Wohnnutzung) entstehen können. Dies wurde auch in der Bezirksamtsvorlage zum Aufstellungsbeschluss erkannt, findet in dem jetzigen Bebauungsplanentwurf jedoch keinen Ausdruck mehr.

### Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Das so genannte Trennungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist ein abwägungsrelevantes Gebot und bedeutet in der Praxis, dass die Abfolge der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung weitestgehend eingehalten werden sollte. Eine Trennung von Gewerbe und Wohnen lässt sich hier nicht mehr umsetzen. Dem stehen sowohl eigentumsrechtliche, bezirkliche als auch gesamtstädtische Interessen entgegen. Gleichzeitig bildet das Gewerbegebiet einen Puffer

zwischen dem Wohngebiet und dem westlich angrenzenden Industriegebiet. Die Anordnung eines anderen Gebietstyps als Gewerbegebiet neben einem Industriegebiet stellt sich deutlich schwieriger dar, als das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe.

Im Bezirk Neukölln sind in den vergangenen Jahren zahlreiche in Wohngebiete eingestreute Gewerbegebiete, die insbesondere durch Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt wurden, zugunsten anderer Nutzungen (überwiegend Wohnungsbau) umgenutzt worden. Umso mehr gilt es, die verbleibenden Gebiete, die durch kleine und mittelständischen Betriebe genutzt werden, zugunsten dieser zu erhalten. Die Einbettung des Gewerbegebietes in den Industrie- und Gewerbebestandort „Südring“ bietet für die Unternehmen aufgrund der Synergieeffekte, des Engagements des Unternehmensnetzwerks Neukölln e.V. für den Gesamtstandort Neukölln-Südring und der gesamtstädtischen Bedeutung des Standortes zahlreiche Vorteile gegenüber sonstigen Standorten. An der bisherigen Festsetzung - Gewerbegebiet - und dem bisherigen Nutzungsschwerpunkt - Produktions- und Handwerksbetriebe - bei Ausschluss von unter anderem (selbständigen) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden soll daher festgehalten werden.

Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen besteht bereits seit vielen Jahrzehnten ohne größere Probleme, tatsächliche Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. Es ist daher weder ersichtlich, dass angrenzende Wohnnutzungen in unzulässiger Weise vorbelastet sind, noch, aus welchen Gründen mit der Planung der Lärm für die Bewohnenden des angrenzenden Wohngebiets zukünftig signifikant steigen sollte. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt; ein Beleg dafür, dass das Recht auf körperliche Unversehrtheit nach Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 Grundgesetz verletzt wird, fehlt.

Die bestehende Genehmigungspraxis hat sich bewährt. Der Schutz der Wohnbebauung kann damit auch bei zukünftigen Ansiedlungen als sichergestellt angesehen werden.

Auch die Behauptung, dass aus der Planung Wertverluste für die Wohnungsbaugrundstücke resultieren, ist vor dem Hintergrund der Bestandssituation und des geltenden Planungsrechts nicht nachvollziehbar und nicht belegt.

### Äußerung

#### e) Erhebliche Zweifel an der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans

Aufgrund der oben mitgeteilten Bedenken bestehen erhebliche Zweifel an der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans. Denn die zuständige Bauaufsichtsbehörde müsste den Antragstellenden im Plangebiet Auflagen zu den Baugenehmigungen erteilen, denen zufolge sie den Lärm ihres klassischen Gewerbes stark beschränken müssten. Eine solche Auflage ist im Gewerbegebiet unverhältnismäßig und würde einer rechtlichen Kontrolle nicht standhalten. Aus diesem Grund droht der Bebauungsplan nach Festsetzung nicht

vollzugsfähig zu sein. Der Plangeber kann keinen Bebauungsplan aufstellen, der erhebliche Lärmkonflikte für eine angrenzende Wohnbebauung verursacht und gleichzeitig erhebliche Einschränkungen im Betriebsablauf für die im Bebauungsplan anzusiedelnden Gewerbebetriebe mit sich bringt. Der Plangeber ist sich des Problems bewusst und will den Plan dennoch „sehenden Auges“ festsetzen. Er möchte insofern zwanghaft Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude aus dem Bebauungsplan ausschließen, obwohl diese sinnvollerweise zur Lösung seines erheblichen Lärmkonflikts beitragen könnten.

### Abwägung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist, wird nicht geteilt. Die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist nur gegeben, wenn die Hindernisse nicht zum Beispiel mit Auflagen im Baugenehmigungsverfahren überwindbar sind. Aus der gegebenenfalls notwendigen Erteilung von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren lässt sich nicht automatisch die Vollzugsunfähigkeit des Plans schlussfolgern. Die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung wurde im Rahmen der Planaufstellung auch nicht verkannt und damit falsch beurteilt. Es wurde auch an keiner Stelle im Verfahren davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung den Gewerbelärm ohne weiteres hinzunehmen hat. Da bereits im Bestand produzierende und verarbeitende Betriebe ohne erkennbare Konflikte ansässig und zulässig sind, ist auch nicht davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm grundsätzlich nicht eingehalten werden können. Es werden auch keine Belege vorgebracht, die diese Behauptung bestätigen könnten.

Im Rahmen zukünftiger Neugenehmigungen sind die von der Nutzung ausgehenden Emissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen zu ermitteln und der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte / des Zwischenwertes zu erbringen. Den Betrieben stehen zur Reduzierung einer potenziellen Lärmbelastung vielfältige Möglichkeiten, zum Beispiel durch die Organisation der Betriebsabläufe beziehungsweise die Anordnung technischer Anlagen auf dem Grundstück, zur Verfügung. Da die Antragstellenden ein Interesse an der Genehmigung ihrer Planung haben, ist davon auszugehen, dass die Belange der Wohnbebauung berücksichtigt werden und notwendige Maßnahmen so angeordnet werden, dass sie gleichzeitig den betrieblichen Belangen gerecht werden.

Um zu eruieren, ob bei der Bearbeitung von Bauanträgen die Rechtsvorschriften eingehalten sind, erfolgt in Gemengelage regelmäßig die Beteiligung der Fachämter. Die angefragten Fachämter erarbeiten auf Grundlage der Gutachten fachliche Stellungnahmen und übermitteln dem Bauamt gleichsam Vorschläge für Nebenbestimmungen, die in den

Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen sind. Hierbei ist bereits in der Auflage klar zu benennen, durch welche Maßnahmen die genannten Lärmwerte sicherzustellen sind.

Der Bebauungsplan ist somit vollzugsfähig; ein Scheitern des Plans an den rechtlichen Genehmigungserfordernissen ist daher nicht zu erwarten.

Zum Ausschluss und zu möglichen Auswirkungen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden siehe vorherige Abwägungspunkte. Die Einschätzung, wonach Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zur Lösung der Lärmprobleme beitragen können, wird hierbei nicht geteilt.

In den Äußerungen wird einseitig auf den Gewerbelärm abgestellt, der in der Vergangenheit kein Problem darstellte. Hierzu ist anzumerken, dass die Höhe des Verkehrsaufkommens in Gewerbegebieten maßgeblich von der Anzahl der Beschäftigten bestimmt wird, da das Verkehrsaufkommen auch in Gewerbegebieten im Wesentlichen durch den motorisierten Individualverkehr bestimmt wird. Da der Anteil der Beschäftigten bei Dienstleistungs-, Büronutzungen am höchsten ist, vergrößert sich entsprechend auch der Anteil der Kraftfahrzeugfahrten. Hinzu kommt möglicher Kunden- und Besucherverkehr bei publikumsorientierten Dienstleistungsnutzungen (siehe hierzu gängige Regelwerke zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens, zum Beispiel der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen). Der nächstgelegene S-Bahnhof befindet sich in einem Kilometer Entfernung, der nächstgelegene U-Bahnhof in zwei Kilometer Entfernung. Die Aussage, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude generell zur Lösung des erheblichen Lärmkonflikts beitragen könnten, ist daher nicht belegt und lässt sich nur anhand des konkreten Einzelfalls beurteilen.

## Äußerung

### 2. Rechtswidrigkeit der Höhenbegrenzung

Auch für die Höhenbegrenzung gibt es keine städtebauliche Erforderlichkeit. Vielmehr widerspricht sie den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Denn laut dem Aufstellungsbeschluss will der Bebauungsplan die Verbesserung der Flächeneffizienz durch Nachverdichtung erreichen. Wie dies mit einer Höhenbegrenzung von 50,0 Meter über Normalhöhennull, also einer Höhe von circa 13-14 Metern gelingen soll, ist nicht nachvollziehbar. Durch höhere Gebäudehöhen könnten die Grundstücke optimal ausgenutzt werden. Damit würde der Plangeber auch den von ihm aufgeführten Belang „Sicherung stabiler Bodenpreise“ nachkommen. Denn die Eigentümerinnen im Plangebiet könnten - müssten jedoch nicht - ihre Grundstücke effektiver ausnutzen und würden damit steigenden Bodenpreisen entgegenwirken, da die Nachfrage nach gewerblichen Flächen besser

befriedigt werden könnte. Eine solche Bauleitplanung würde die Flächeneffizienz verbessern und gleichzeitig zu einer gestalterischen und klimatischen Aufwertung durch Entsiegelung und Begrünung der Grundstücke im Bebauungsplangebiet führen.

### Abwägung

Der Anregung zum Verzicht auf eine Höhenbegrenzung wird nicht gefolgt. Die Ausführungen zur „Sicherung stabiler Bodenpreise“ sind bezogen auf die Grundstücke im Plangebiet nicht nachvollziehbar.

Die Bodenpreise werden unter anderem durch die bebaubare Fläche eines Grundstücks, die zulässige Geschossfläche sowie die zulässige Nutzung eines Grundstücks maßgeblich mitbestimmt. Durch die geplante Festsetzung einer Gebäudehöhe von 50,0 über Normalhöhennull (NHN) wird eine durchschnittliche Gebäudehöhe von rund 15,0 m ermöglicht. Gebäudehöhen größer 15 Meter werden in Gewerbegebieten mit kleinen Grundstücken, analog dem Plangebiet, im Regelfall nur für (selbständige) Büro- und Verwaltungsgebäude nachgefragt. (Selbständige) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen hier ausgeschlossen werden, da sie neben den Bodenpreisen auch mitbestimmend für die Angebotsmieten sind. So sind die Angebotsmieten auf dem Büromarkt in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Mieten für Lager- und Produktionsflächen (vergleiche hierzu Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, Kapitel 5.3). Insbesondere Hochhausprojekte (auch für Büros) setzen nach immobilienwirtschaftlichen Maßstäben ein einhaltend hohes Mietniveau voraus, um die hohen Herstellungs- und Betriebskosten zu decken (vergleiche hierzu Hochhausleitbild Berlin) und sind daher geeignet, das Mietniveau im Plangebiet insgesamt zu verändern beziehungsweise Verwertungsinteressen auf benachbarten Grundstücken zu wecken. Dem soll durch den Ausschluss von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entgegen gewirkt werden. Einer baulichen Nachverdichtung am Standort wird angemessen durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl entsprochen, zudem werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen beitragen können.

### Äußerung

Sofern aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Bedenken gegen eine höhere Bebauung geäußert werden, so ist dies nicht nachvollziehbar. Gemäß § 10 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz Berlin ist die unmittelbare Umgebung eines Denkmals der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt. Das Bebauungsplangebiet zählt nicht mehr zur „unmittelbaren Umgebung“ im Sinne des § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin. Denn das Be-

bauungsplangebiet befindet sich in einer Entfernung von 500 Meter zur denkmalgeschützten Siedlung. Zwischen der Siedlung und dem Bebauungsplangebiet befindet sich ein gesamtes Straßengeviert mit zahlreichen anderen Wohnblöcken und dem Herbert-Krause Park. Jegliche Sichtbeziehungen werden durch mehrgeschossige Wohnhäuser in der Heinrich-Schlusnus-Straße oder in der Leo-Slezak-Straße verdeckt. Mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz soll gewährleistet werden, dass die jeweilige besondere Wirkung des Denkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, nicht geschmälert wird. Dies ist aufgrund der Entfernung und der fehlenden Sichtbeziehungen vorliegend ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund regen wir an, dass der Plangeber die Höhenbegrenzung auf ein Maß festlegt, welches aktuellen städtebaulichen Erfordernissen der Flächeneffizienz, Entsiegelung und Ausnutzung von innerstädtischen Grundstücken entspricht. Der Plangeber könnte damit gleichzeitig Lärmkonflikte beseitigen, indem höhere Gebäude entlang der angrenzenden Wohnbebauung als Lärmschutzriegel dienen.

### Abwägung

Die Äußerungen zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen, sie sind überwiegend nicht richtig.

Die Grundstücke Neuköllnische Allee 128/130 / 160 liegen unmittelbar der äußeren Grenze des Denkmalsbereiches der Gesamtanlage „Highdeck-Siedlung“ (Objekt-Dokumentations-Nummer: 09097893) gegenüber. Mindestens eine Bebauung auf den Grundstücken Neuköllnische Allee 134/160 hätte unmittelbare Auswirkungen auf die nächstgelegenen Denkmäler. Die Entfernung zu diesen beträgt zwischen 30 Meter und 90 Metern. Eine geplante Höhenentwicklung in diesem Bereich soll unterhalb der vorhandenen 4- bis 6-geschossigen Wohnbebauung in der denkmalgeschützten Highdeck-Siedlung bleiben. Zur Orientierung der zukünftigen Höhe sollte in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege die Gebäudehöhe Neuköllnische Allee 154 herangezogen werden. Bezogen auf die nördlich gelegenen Grundstücke gewährleistet die Fortführung der Gebäudehöhe von rund 15 Meter die städtebauliche Einbindung in die Umgebung. Hohe Gebäude würden den Verlauf der Neuköllnischen Allee dominieren. Eine derartige Überschreitung der Höhe des Umgebungsmaßstabs berücksichtigt nicht die gewachsenen Strukturen und fügt sich nicht in die räumliche und stadtstrukturelle Situation ein.

Hallenbauten in den Abmessungen, wie im Bestand vorhanden, leisten gleichermaßen einen Beitrag für den Lärmschutz. Auch eine Bebauung mit nur 15 Meter Höhe wirkt lärmabschirmend, so dass für einen Verzicht auf eine Gebäudehöhe beziehungsweise eine Überschreitung der Höhe der gebietsprägenden Bestandbebauung auch in dieser Hinsicht kein städtebauliches Erfordernis besteht.

Ergänzend sei weiter darauf hingewiesen, dass für alle Hochhäuser, die die gebietsprägenden Bestandshöhen um mehr als 50 Prozent überschreiten und hierdurch das Ortsbild sowie die Stadtstruktur erheblich beeinflussen, die Regelungen des Hochhausleitbildes für Berlin anzuwenden sind.

### Äußerung

#### **C. Ergebnis**

Aufgrund der dargestellten Gründe ist der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt rechtswidrig, sofern der Plangeber den Anträgen der hiesigen Einwendenden nicht stattgibt. Der Plan ist rechtswidrig, da abwägungserhebliche private und öffentliche Belange nicht hinreichend berücksichtigt werden. Die abzuwägenden Belange wurden teils unzureichend ermittelt (Abwägungsdefizit), teils falsch gewichtet (Fehlgewichtung), teils unzureichend in Ausgleich gebracht (Disproportionalität). Der Plan ist damit abwägungsfehlerhaft. Er verletzt die Rechte unserer Mandantschaft als Einwendende, soweit private Belange nicht hinreichend berücksichtigt werden. Dazu verletzt er die Rechte der Bewohner\*innen der angrenzenden Wohnbebauung.

### Abwägung

Den Äußerungen wird nicht zugestimmt. Zur Abwägung der einzelnen Punkte siehe vorab. Bezogen auf die Eigentümerinteressen sei noch angemerkt, dass das Interesse am Erhalt des bisherigen Zustands im Plangebiet in der gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange eingestellt wurde. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auch die Nachteile der Planung für Planbetroffene zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass ein Ausschluss von Nutzungen zur Sicherung der gesamtstädtischen und bezirklichen Ziele erforderlich ist. Anderenfalls kann nicht zuverlässig verhindert werden, dass das Gewerbegebiet mittel- bis langfristig eine Umstrukturierung zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort zu Gunsten einer rentableren Verwertung, unter anderem auch durch Büronutzungen, erfährt. Erst durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen im Bebauungsplan können die Flächen als Gewerbegebiet mit Schwerpunkt für Produktions- und Handwerksbetriebe gesichert werden. Eine unzulässiger Eingriff in die Rechte der Bewohner\*innen ist nicht erkennbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. In der Gesamtbewertung sind Abwägungsfehler bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne von § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch nicht erkennbar,

Aus den Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch ergeben sich keine Änderungen der Planung. Der Begründungstext wurde fortgeschrieben.

#### **4.1.6 Rechtskontrolle**

Mit Schreiben vom 14.09.2023 wurde der Bebauungsplan XIV-3-1 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs sowie den Ausführungsvorschriften (AV Anzeigeverfahren) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, angezeigt.

Mit Schreiben vom 06.11.2023 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIV-3-1, da beanstandungsfrei, nach Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Absatz 3 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

#### **4.2 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange**

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit dem Bebauungsplan wird in Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums in Teilen neu bestimmt. Es ist daher abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich Einschränkungen der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen (hierzu siehe auch vorab Kapitel III 4.1).

In die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange eingestellt:

- die Belange der Wirtschaft, das Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet als Bestandteil eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt, die Erhaltung der mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung,
- die Belange der Erhaltung und Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten, die Bedeutung der Flächen im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich bei der Erhaltung / Senkung der Bodenpreise,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Landschaftspflege,
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Nutzung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bebauten untergenutzten Flächen,
- die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen Stadtentwicklungskonzepte und sonstiger von ihr beschlossener städtebaulicher Planungen,



- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege.

Der Bebauungsplan XIV-3-1 soll durch die Beachtung dieser Belange eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Bei den derzeit erkennbaren privaten Belangen handelt es sich im Wesentlichen um

- das Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung / Erhaltung der bestehenden Nutzung und der Weiterentwicklung des jeweiligen Standorts,
- die private Baufreiheit und die wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Baugrundstücks gemäß dem geltenden Planungsrecht,
- der Ausschluss möglicher Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete (Interesse der Wohnungseigentümer und Mieterinnen und Mieter außerhalb des Plangebiets).

#### **4.2.1 Öffentliche Belange**

Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch)

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind Teil der gemäß Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich zu sichernden Fläche 25 „Südring“. Die Standorte im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich haben eine besondere Bedeutung für die gewerbliche und industrielle Entwicklung der Stadt. Mit zunehmenden Druck auf die Gemengelage und Verdrängung von Unternehmen aus Lagen, die nicht durch das Entwicklungskonzept geschützt sind, ist es zunehmend wichtig, diese Flächen aktiv für produktionsgeprägte Nutzungen, die auf Gewerbeflächen angewiesen sind, zu schützen und zu stärken. Aus diesem Grund sollen im Plangebiet Nutzungen wie Einzelhandel, selbstständig genutzte Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Vergnügungsstätten sowie Sportstätten, die geeignet sind, das Gewerbegebiet umzustrukturieren und in besonderem Maße bodenpreistreibend wirken, ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Einzelnutzungen im Gewerbegebiet ist durch das Ziel der Vorhaltung der Flächen für schwerpunktmäßig produktionsgeprägte Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe begründet, das hier höher gewichtet wird, als das Interesse der Eigentümer an der nahezu uneingeschränkten Verwertung, insbesondere für den Einzelhandel und den Büroneubau. Insbesondere Bürogebäude / Gebäude für freie Berufe gehören aufgrund der zu erzielenden Renditen zu den am häufigsten nachgefragten Nutzungen nach

Eigentümerwechsel in der jüngeren Vergangenheit. Die Umsetzung entsprechender Nutzungen könnte Vorbildwirkung für vergleichbare Vorhaben haben und Verwertungsinteressen bei anderen Eigentümern im Plangebiet wecken.

Hinzu kommt, dass insbesondere selbständige Bürogebäude / Gebäude für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke auch in anderen Baugebieten als Gewerbegebieten sowie in Gewerbegebieten außerhalb des Gebietes für produzierendes Gewerbe „Südring“ regelmäßig zulässig sind. Die Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben in anderen als Gewerbegebieten kann hingegen häufig zu Problemen führen.

Es ist Ziel des Landes Berlin, Gewerbeflächen durch ein entsprechend restriktives Planungsrecht zu schützen. Das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich macht hier klare Vorgaben. Insofern ist eine Abwägung zugunsten der Gewerbeentwicklung bereits durch die Beschlussfassung des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich als Teil des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 durch den Senat auf gesamtstädtischer Ebene erfolgt.

#### Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans kann insbesondere dem Flächennutzungsplan, den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030 und dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprochen werden.

#### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch)

Das Gewerbegebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen einem Industriegebiet und Wohngebieten. Das Trennungsgebot gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz wird allerdings formal nicht erfüllt. Gewerbliche- und Wohnnutzungen existieren hier bereits seit vielen Jahrzehnten ohne erkennbare Konflikte nebeneinander.

Mit der schalltechnischen Untersuchung konnte mit einer überschlägigen Modellrechnung und einer Prüfung der realen Betriebsvorgänge auf drei Grundstücken, einschließlich ergänzender Messungen, nachgewiesen werden, dass trotz der Nähe gesunde Wohnverhältnisse auf den Wohngrundstücken gewährleistet sind. Bezogen auf künftige Nutzungen ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass durch den Vorhabenträger der Nachweis zur Einhaltung eines reduzierten Zwischenwertes gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm erbracht wird. Wie im Rahmen der exemplarischen Berechnungen anhand der derzeit typischen Situation gezeigt werden konnte, ist dies möglich. Jedoch ergeben sich insbesondere im Nachtzeitraum Einschränkungen für künftige Nutzungen, da es bereits bei geringer Nutzung (zum Beispiel

Anliefervorgänge in der Nacht) entlang der Neuköllnischen Allee zu Überschreitungen an der gegenüberliegenden Wohnbebauung kommen kann. Auch aus der Erhöhung der Geschossflächenzahl resultiert keine zunehmende Gesundheitsgefährdung für die angrenzende Wohnbebauung.

Für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Altlasten sind bei Umbau, Neubau in Abstimmung mit den Bodenschutzbehörden, geeignete Maßnahmen festzulegen. Eine Gefährdung für die im Gebiet Arbeitenden oder das Gebiet Aufsuchenden ist zurzeit nicht erkennbar.

Die textliche Festsetzung 7 des Bebauungsplans XIV-3-1 regelt die Verwendung bestimmter Brennstoffe bei der Wärmeerzeugung. Dieser Belang muss aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden als der private Belang der freien Brennstoffwahl.

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt.

#### Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)

Durch die Unterschutzstellung der High-Deck-Siedlung ergeben sich teilweise Einschränkungen für die Gebäudehöhen aus dem Umgebungsschutz. Die beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan schafft Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer. Die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes sind hierbei höher zu gewichten als eine uneingeschränkte Höhenentwicklung im Interesse der Grundstückseigentümer. Eine Einschränkung der zulässigen Baumasse resultiert hieraus nicht. Mit der Zulässigkeit von rund 15 Meter hohen Baukörpern lassen sich sowohl hohe Hallen als auch mehrgeschossige Gewerbebauten realisieren.

Auch die Konkretisierung der Bepflanzung der Vorgärten trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

#### Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)

Die Baunutzungsverordnung von 1968 enthielt noch keine Regelungen zur Anrechnung der Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3 sind lediglich die Vorgärten von jeglicher Überbauung freizuhalten. Mit der Baunutzungsverordnung von 2017 / 2023 sollen in Gewerbegebieten maximal 80 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden. Hierbei sind auch die not-

wendigen Flächen von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Vorgärten nehmen im Regelfall rund 10 Prozent der Grundstücksfläche (Ausnahme Eckgrundstücke) ein. Die meisten Grundstücke weisen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen unversiegelte Flächen auf. Damit verfügen die Grundstücke überwiegend bereits im Bestand über ausreichend unversiegelte Flächen. Der Gesetzgeber hat bereits 1990 mit der Neuregelung in der Baunutzungsverordnung zur Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen, zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Bauwiche und der Einführung einer Obergrenze für die Überbauung (0,8) sowie der besonderen Rechtfertigungslast beim Überschreiten dieser Obergrenze dem Umwelt- und Naturschutz einen Vorrang gegenüber dem privaten Interesse einer vollständigen Überbauung des Grundstücks eingeräumt.

Nach den Regelungen der Bauordnung für Berlin § 8 Absatz 1 und dem Landschaftsprogramm Berlin sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu belassen. Durch die zukünftig festgeschriebene Reduzierung der Überbauung ergeben sich positive Auswirkungen für das Stadt- und Landschaftsbild. Es entspricht der städtebaulichen Intention und dem öffentlichen Interesse auch in Gewerbegebieten einen gewissen Anteil an Grünflächen zu entwickeln. Ein Anteil von 20 Prozent zu begrünender Fläche an der Gesamtgrundstücksfläche im Gewerbegebiet stellt hier, auch unter Berücksichtigung des Bestands und der bislang geltenden Regelungen im Bebauungsplan XIV-3, keine unzumutbare Forderung dar.

Im Bebauungsplan XIV-3-1 wird die Festsetzung der Vorgärten aus dem Bebauungsplan XIV-3 übernommen. Es erfolgt allerdings eine weitergehende Regelung zur Bepflanzung der Vorgärten, da die bisherige allgemeine Festsetzung („... die Flächen sind gärtnerisch anzulegen ...“) nicht ausreichend ist, um die gewünschte Pflanzqualität, die gewünschte Wirkung für die Biotopentwicklung und das gewünschte Ortsbild zu erzielen. Vorgesehen ist eine durchgehende Heckenpflanzung mit einer anschließenden Wiesenfläche.

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass beim Aufeinandertreffen zweier Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen diese möglichst getrennt werden. Da es sich hier um Bestandsgebiete handelt, ist dies nicht mehr möglich. Die planungsrechtliche Sicherung von Pflanzflächen dient der Ergänzung sichtbarer begrünender und klimagerechter Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebiets. Die durch Bepflanzung bewirkte optische Abschirmung und die dadurch hervorgerufene positive psychologische Wirkung auf die Bewohner im benachbarten Wohngebiet sind nicht zu unterschätzen. Die Festsetzung der Pflanzflächen und die Konkretisierung der Bepflanzung liegt im öffentlichen Interesse.

Es wurden Maßnahmen gewählt, die im Hinblick auf mögliche Pflanzkosten und den Pflegeaufwand zumutbar sind. Für die Heckenpflanzung werden verschiedene heimische Arten vorgeschlagen, zwischen denen der Bauherr, auch im Hinblick auf die Kosten, wählen kann. Hecken müssen in der Regel zweimal jährlich geschnitten und ab und an verjüngt werden, Wiesenflächen zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut abgeräumt werden. Für die Ansaat der Wiese können zum Beispiel kräuterreiche Ansaatmischungen verwendet werden. Auch die vorhandenen nicht typischen Gehölze (zum Beispiel Thujahecke) und Rasenflächen erfordern Pflege, sind jedoch im Hinblick auf Artenreichtum und Insektenfreundlichkeit weniger wirksam.

Mit der textlichen Festsetzung 9 wird geregelt, dass 30 Prozent der Dachfläche bei Neubauten zukünftig zu begrünen sind. Dachbegrünung bildet einen kleinen, aber wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Die Maßnahme dient der Verbesserung des Kleinklimas und der Rückhaltung des Regenwassers.

Die textliche Festsetzung kommt bei umfassender Dachsanierung und Neubau zum Einsatz. Bei Instandhaltungsmaßnahmen an bestehenden Dächern greift die Festsetzung nicht. Der Pflegeaufwand einer extensiven Dachbegrünung kann bei richtiger standort- und substratgerechter Auswahl der Pflanzen gering gehalten werden. Der Bebauungsplan gestattet aber auch die Realisierung einer intensiven Dachbegrünung. Sollte eine Dachbegrünung nicht möglich sein, ist ein gesonderter Nachweis im nachgeordneten Verfahren zu führen (zum Beispiel Bestandshalle mit großer Stützenfreiheit). Alternativ wird eine Fassadenbegrünung zugelassen, um unverhältnismäßige Kosten für die Gewerbetreibenden zu verhindern.

Der Festsetzung wird eine höhere Priorität als dem möglicherweise privaten Interesse auf Verzicht einer Dachbegrünung eingeräumt, weil allein aufgrund ihrer Größe Gewerbebauten umfangreiche Potenziale für die Dachbegrünung und damit für die Verbesserung des Kleinklimas bieten. Im Hinblick auf die Solarpflicht ab 01.01.2023 kann eine Dachbegrünung auch einen Beitrag zur Ertragssteigerung leisten. Vor dem Hintergrund, dass Grünmaßnahmen wesentlich zu einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets beitragen können, insbesondere bezogen auf den lokalen Klimaschutz, den Gesamteindruck verbessern und die Akzeptanz erhöhen, wird die Anlage einer Dachbegrünung, vor allen durch die Alternative der Fassadenbegrünung, für zumutbar gehalten. Um höhere Investitionen in die Grundstücke zu rechtfertigen, soll die Planungssicherheit für die Unternehmen im Plangebiet erhöht werden.

Den Belangen der Grundstückseigentümer wird zudem mit der Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 2,0 auf 2,4 entgegen gekommen. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl entspricht gleichzeitig dem allgemeinen öffentlichen Interesse am sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

#### Belastungen des öffentlichen Haushaltes

Es wird eingeschätzt, dass mögliche Entschädigungen gemäß §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch aus den Festsetzungen nicht resultieren.

#### Die Belange der Mobilität der Bevölkerung

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen keine Einschränkungen.

### **4.2.2 Private Belange**

#### Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan XIV-3-1 sieht mehrere Festsetzungen vor, die die Nutzbarkeit der Baugrundstücke beschränken. Durch die textlichen Festsetzungen 1 bis 3 werden nach dem geltenden Planungsrecht zulässige Nutzungen eingeschränkt. Zukünftig sollen im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe (auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit), mit Ausnahme von Verkaufsflächen für im Gebiet produzierte, bearbeitete Waren, selbständige Bürogebäude, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (als Unterart von Gewerbebetrieben) nicht mehr zulässig sein.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung 1968 bereits nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind als Gewerbebetriebe aller Art nur dann allgemein zulässig, wenn sie nicht kerngebietstypisch sind. Bei größeren Vergnügungsstätten über 100 Quadratmeter ist nach der Rechtsprechung (Bundesverwaltungsgericht vom 20.08.1992, Az. 4 C 57/89 – juris, letzter Zugriff 01.02.2023) von einem Betrieb mit zentralem Charakter auszugehen. Eine Ausnahme im Sinne von § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch für kerngebietstypische Vergnügungsstätten sehen weder der Bebauungsplan XIV-3 noch § 8 der Baunutzungsverordnung 1968 vor.

Es ist davon auszugehen, dass der Errichtung / Einrichtung von Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, auch nach dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-3) nicht zugestimmt werden würde.

Der Ausschluss von (selbständigen) Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke entspricht beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie sonstigen Planungen, wie dem Flächennutzungsplan, dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 und dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe hierzu Kapitel I 3), die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch zu berücksichtigen sind.

Es ist Ziel des Landes Berlin, insbesondere die Gewerbeflächen aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich durch ein entsprechend restriktives Planungsrecht zu schützen. Im Hinblick auf die Bodenpreisentwicklung und die Charakteristik des Gewerbegebiets ist das derzeit geltende Planungsrecht entsprechend anzupassen und die zulässigen Nutzungen im Plangebiet zu konkretisieren.

Die Interessen der Grundstückseigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch den Ausschluss der vorab benannten Nutzungen nicht unangemessen beeinträchtigt. Es wird eingeschätzt, dass den Eigentümern eine hinreichende Bandbreite möglicher Nutzungen verbleibt. Auch wenn anzunehmen ist, dass die Vermarktung der Grundstücke für die zulässigen Nutzungen im Einzelfall schwieriger sein könnte, ergäbe sich daraus allein kein Abwägungsfehler. Dem Interesse eines Grundeigentümers an der einfachsten und lukrativsten Vermarktung seines Grundstücks kommt regelmäßig nicht so viel Gewicht zu, dass der Plangeber dieses Interesse bei der Abwägung nicht mit Blick auf ebenso gewichtige öffentliche Interessen zurückstellen könnte (Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12.12.2013, Az.: 10 A 332/08).

Um den Industrie- und Gewerbestandort zu sichern, müssen preiswerte Flächen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe erhalten bleiben. Der Bebauungsplan zielt jedoch nicht ausschließlich auf produzierendes Gewerbe. Er gestattet auch eine Kombination von Produktion und Dienstleistung, sofern diese dem Unternehmen zuarbeiten und in Grundfläche und Baumasse der Hauptnutzung untergeordnet bleiben. Auch die Nutzung einzelner Räume für freie Berufe ist zulässig.

Aus dem Ausschluss einiger Nutzungsarten im Gewerbegebiet resultieren Auswirkungen für einige ansässige Unternehmen, ohne deren aktuelle Nutzung einzuschränken:

- Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb Neuköllnische Allee 132, der Autohandel Schmalenbachstraße 3 und der Beherbergungsbetrieb Neuköllnische Allee 128 / 130

haben Bestandsschutz. Der Bestandsschutz schließt auch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen ein. Damit kann den privaten Interessen der Eigentümer am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte entsprochen werden.

#### Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Durch die bestandsorientierten Festsetzungen werden die Belange der Mieter und Pächter am Erhalt ihrer Nutzung und ihr Interesse an einer angemessenen Miete / Pacht weitgehend berücksichtigt.

#### Einschränkung der Baufreiheit

Einschränkungen erfolgen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante für die Gebäude. Die Errichtung weithin sichtbarer Hochhäuser, die als städtebauliche Landmarken wirken, werden damit ausgeschlossen. Allerdings handelt es sich dabei um eine Bebauungsstruktur, die insbesondere für selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die hier nicht zulässig sein sollen, nachgefragt wird. Zu den prägenden Folgen einer derartigen Bebauung gehört, dass die Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten für Hochhäuser, die in der Regel höher sind, ein anhaltend hohes Mietniveau beziehungsweise hohe Verkaufspreise erfordern. Die Höheneinschränkung resultiert für den überwiegenden Teil des Plangebiets auch aus der Nähe zum Denkmalschutzbereich (siehe Kapitel III 4.2.1). Eine Höhenentwicklung soll nicht in Konkurrenz zur High-Deck-Siedlung stehen.

Es wird eingeschätzt, dass den Eigentümern / Vorhabenträgern trotz Höhenbeschränkung ausreichend Möglichkeiten für eine Bebauung und Verwertung der Grundstücke verbleiben, zumal die Festsetzungen eine Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4 vorsehen.

Durch das Aufgeben der Festsetzung zur Bauweise, wonach Baukörper 30 Meter hinter der Baugrenze Abstandsflächen von 0,5 der Höhe, mindestens jedoch 3 Meter, zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten müssen, erhalten die Bauherren zukünftig mehr bauliche Freiheit, allerdings im Rahmen der abstandsrechtlichen Vorschriften der Berliner Bauordnung. Die Abstandsfläche nach der aktuellen Bauordnung beträgt 0,2 der Höhe, mindestens jedoch 3 Meter.

#### Aufwendungen für Grünmaßnahmen

Für die Vorgärten wurden Maßnahmen gewählt, die im Hinblick auf mögliche Pflanzkosten und den Pflegeaufwand zumutbar sind. Für die Heckenpflanzung werden verschiedene heimische Arten vorgeschlagen, zwischen denen der Bauherr, auch vor dem Hinter-



grund möglicher Kosten, wählen kann. Hecken müssen in der Regel zweimal jährlich geschnitten und ab und an verjüngt werden, Wiesenflächen zweimal jährlich gemäht und das Mahdgut abgeräumt werden. Damit ist der Pflegeaufwand überschaubar und zumutbar. Auch nicht einheimische Gehölze (zum Beispiel Thujahecke) und Rasenflächen erfordern Pflege, sind jedoch im Hinblick auf Artenreichtum und Insektenfreundlichkeit weniger wirksam. Bezogen auf die Dach- und Fassadenbegrünung bei Neubauten erfolgen keine weitergehenden Regelungen zur Bepflanzung. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Kosten für den Pflegeaufwand vor dem Hintergrund der positiven Effekte für die Beschäftigten (insbesondere Abkühlung) und die Menschen allgemein zumutbar sind. Bei extensiven Dachbegrünungen reicht nach der Anwuchspflege eine zweimalige Pflege im Jahr.

#### Interessen der Grundstückseigentümer außerhalb des Plangebiets

Die Interessen der Eigentümer außerhalb des Plangebiets werden durch die Festsetzungen im Plangebiet nicht eingeschränkt. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

## **IV Auswirkungen der Planung**

### **1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch die Festsetzungen werden die vorhandenen Lebens- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich beibehalten.

### **2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- beziehungsweise Investitionsplanung**

Bislang wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf den Haushalt hat. Mögliche Entschädigungen gemäß § 39 bis 42 Baugesetzbuch sind nicht erkennbar.

## **V Verfahren**

### **1 Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-3-1 aufzustellen, wurden gemäß § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, II C, sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 mit Schreiben / E-Mail vom 23.11.2020 informiert.

### **2 Verfahren gemäß § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 7 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch durchgeführt, da der Bebauungsplan an übergeordnete Verkehrsanlagen angrenzt beziehungsweise sich in Nähe zu übergeordneten Verkehrsanlagen befindet und damit dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

### **3 Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-3-1 beschlossen (Bezirksamtsvorlage Nummer 12/21).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.02.2021 im Amtsblatt für Berlin Nummer 6, Seite 392.

### **4 Veränderungssperre**

Am 24.06.2021 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Veränderungssperre XIV-3-1/35 für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-3-1 beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 30.07.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 892 bekannt gemacht.

### **5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung, sowie im Internet auf den Seiten des Bezirk-

santes Neukölln, Stadtentwicklungsamt, sowie auf [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) erfolgte am 18.02.2022.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.05.2022 vom Bezirksamt (Bezirksamtsvorlage Nummer 45/22) beschlossen.

## **6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 28.01.2022 per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 01.03.2022 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 13.05.2022 abgeschlossen.

## **7 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln wurden gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 13.02.2023 um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Als Frist zur Rückäußerung wurde die Monatsfrist benannt. Die Colt Technology Services GmbH (Eigentümerin stillgelegter Gasleitungen) für wurde mit Anschreiben vom 17.02.2023 im Nachgang beteiligt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 08.05.2023 abgeschlossen.

## **8 Verlängerung der Veränderungssperre**

Am 26.04.2023 hat die Bezirksverordnetenversammlung die Verlängerung der Veränderungssperre XIV-3-1/35 für das Grundstück Neuköllnische Allee 112, Schmalenbachstraße 7/9 im Bezirk Neukölln im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-3-1 beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 27.05.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 190 bekannt gemacht.

## **9 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Referate I C 31 und III B 1, sowie das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes Neukölln gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 19.06.2023 erneut um Äußerung zum Bebauungsplanentwurf und zur Begründung gebeten. Als Termin für die Rückäußerung wurde der 19.07.2023 genannt. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch wurden auch alle sonstigen eingegangenen Rückäußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange berücksichtigt.

Der Verfahrensschritt wurde mit dem Vermerk vom 17.08.2023 abgeschlossen.

## **10 Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 19.07.2023 statt. Die Beteiligung wurde am 09.06.2023 ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nummer 25 sowie am 16.06.2023 in der Tagespresse Der Tagesspiegel und am 17.06.2023 in der Tagespresse Berliner Morgenpost öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 19.06.2023 von der öffentlichen Auslegung informiert. Die Unterlagen zum Bebauungsverfahren XIV-3-1 standen im Internet unter der URL [www.berlin.de/bebauungsplene-neukoelln](http://www.berlin.de/bebauungsplene-neukoelln) und [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de) zur Einsichtnahme bereit.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.09.2023 (Bezirksamtsvorlage Nummer 116/23 N) vom Bezirksamt beschlossen.

## **11 Rechtskontrolle**

Mit Schreiben vom 14.09.2023 wurde der Bebauungsplan XIV-3-1 gemäß § 6 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs sowie den Ausführungsvorschriften (AV Anzeigerverfahren) bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, angezeigt. Mit Schreiben vom 06.11.2023 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I C, mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIV-3-1 beanstandungsfrei ist und festgesetzt werden kann.

## **12 Beschlussfassung über den Bebauungsplan**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 13.12.2023 (Drucksache Nummer 1108/XXI) die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

## **VI            Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nummer 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des sechsten Änderungsgesetzes vom 14. Oktober 2022 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 578)

Aufgestellt

Berlin, den 13. Dezember 2023  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n  
Bezirkssstadtrat

G r o t h  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## **VII      Anlagen**

- Anlage 1      Liste der textlichen Festsetzung
- Anlage 2      Pflanzliste für die Heckenpflanzung (Stand: 07.04.2022)
- Anlage 3      Ergänzende Liste geeigneter heimischer Sträucher zur Förderung der Artenvielfalt (Stand: 07.04.2022)
- Anlage 4      Pflanzliste für extensive Dachbegrünung ab circa 6-8 Zentimeter Substratstärke (Stand: 04.05.2023) und  
Pflanzliste für intensive Dachbegrünung (Stand: 04.05.2023)
- Anlage 5      Rank- und Kletterpflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung (Stand: 04.05.2023)



## Anlage 1

### Liste der textlichen Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.  
  
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.  
  
§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung
2. Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für freie Berufe nicht zulässig.  
  
Ausnahmsweise können Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet sind.  
  
§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 Baunutzungsverordnung
3. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke (dies gilt auch für gewerblich betriebene Anlagen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
  
Im Gewerbegebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.  
  
§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung
4. Im Gewerbegebiet können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 3 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.  
  
§ 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 Baunutzungsverordnung
5. Im Gewerbegebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.  
  
§ 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
  
§ 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch
7. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brenn-

stoffe 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 schwefelarm sind.

§ 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch

8. Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer durchgehenden geschlossenen Heckenstruktur entlang der Grundstücksgrenze mit anschließender Wiesenfläche entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Einfriedungen. Stellplätze sind unzulässig.

§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung

9. Im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 50 Quadratmeter zu mindestens 30 Prozent zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn Außenwandflächen gleicher Größe, wie die zu begrünende Dachfläche, mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 8 wird für die Heckenpflanzung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 07.04.2022 (siehe Anlage 2) empfohlen. Als Mindestqualität sollten Sträucher, zweimal verpflanzt mit 60-100 Zentimeter Höhe, in einem Abstand von 1-1,5 Meter untereinander verwendet werden.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 9 wird für die Dachbegrünung und / oder Fassadenbegrünung die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten vom 04.05.2023 (siehe Anlagen 4 und 5) empfohlen.

Anlage 2**Pflanzliste für die Heckenpflanzung (Stand: 07.04.2022)**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euronymus europoeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthatica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Alpen Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Virbunum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Virbunum latana</i>
bei ausreichender Feuchtigkeit des Bodens:	
Weiden	Salix in Sorten (z.B. <i>Salix caprea</i> )

Anlage 3**Ergänzende Liste geeigneter heimischer Sträucher zur Förderung der Artenvielfalt**

(Stand: 07.04.2022)

In der Tabelle sind fruchttragende heimische Sträucher und die Zahl der an den Sträuchern fressenden Vögel aufgeführt. Alle Arten können als Einzelsträucher oder in Heckenform gepflanzt werden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl Vogelarten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	63
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	62
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	48
Gemeiner Wacholder	<i>Juniperus communis</i>	43
Waldhimbeere	<i>Rubus idaeus</i>	39
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	36
Wilde Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	34
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	32
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>	32
Wildbrombeere	<i>Rubus spec.</i>	32
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	24
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	24
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	24
Gemeine Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	24
Gemeine Eibe	<i>Taxus baccata</i>	24
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	22
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	21
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	20
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>	19
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	19
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	19
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	15
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	14
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	10
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	8
Wilde Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	3
Weiden	<i>Salix spec.</i>	3

Anlage 4**Pflanzliste für extensive Dachbegrünung ab circa 6-8 Zentimeter Substratstärke (Stand: 04.05.2023)**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe
<b>1. Sukkulente</b>		
Weißer Mittagsblume	<i>Delosperma alpina</i>	weiß
Rote Mittagsblume	<i>Delosperma cooperi</i>	rot
Gedrängte Mittagsblume	<i>Delosperma congestum</i>	gelb
Große Fetthenne	<i>Hylotelephium telephium</i>	purpurrot
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	gelb
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>	weiß
Gold-Sedum	<i>Sedum floriferum 'Weihenstephaner Gold'</i>	gelb
Mongolen-Fetthenne	<i>Sedum hybridum 'Immergrünchen'</i>	gelb
Kamtschatka-Fetthenne	<i>Sedum kamschaticum</i>	orange-gelb
Moos-Sedum	<i>Sedum lydium</i>	weiß
<b>2. Laucharten, Irisarten, Zwiebelpflanzen</b>		
Gelber Lauch	<i>Allium flavum</i>	hellgelb
Berg-Lauch	<i>Allium montanum</i>	rosa-rot
Kohl-Lauch	<i>Allium oleraceum</i>	weißlich-rötlich
Schnitt-Lauch	<i>Allium schoenoprasum</i>	rosa
Zwerg-Schwertlilie	<i>Iris pumila</i>	blau und gelb
Dach-Iris	<i>Iris tectorum</i>	lila-blau
Kleine Traubenhyazinthe	<i>Muscari botryoides</i>	hellblau
<b>3. Kräuter</b>		
Färberkamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	gelb
Rainfarn	<i>Chrysanthemum vulgare</i>	gelb
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>	hellblau
Katäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	purpurrot
Heide-Nelke	<i>Dianthus deltoides</i>	rot
Knackelbeere	<i>Fragaria viridis</i>	weiß
Blut-Storchschnabel	<i>Geranium sanguineum</i>	rot
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	gelb
Rotes Habichtskraut	<i>Hieracium x robrum</i>	orangerot
Hornklee	<i>Lotus corniculatus</i>	gelb
Ausdauernder Lein	<i>Linum perenne</i>	blau

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe
Wilder Majoran	<i>Origanum vulgare</i>	hellrosa
Hohes Fingerkraut	<i>Potentilla recta</i>	gelb
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla tabernaemontani</i>	gelb
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	rosa
Echter Thymian	<i>Thymus vulgaris</i>	hellrosa
<b>4. Gräser</b>		
Blauschwingel	<i>Festuca glauca</i>	
Schafsschwingel	<i>Festuca ovina</i>	
Blaugrünes Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>	
Knolliges Rispengras	<i>Poa bulbosa</i>	
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>	
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>	

#### Quellen:

Bundesverband für GebäudeGrün e.V.: Planungshinweise Dachbegrünung. Pflanzlisten zur Intensiv- und Extensivbegrünung:

[https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/gruen/Dachbegruenung/Basiswissen/pflanzlisten\\_dachbegruenung.pdf](https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/gruen/Dachbegruenung/Basiswissen/pflanzlisten_dachbegruenung.pdf) (zuletzt abgerufen am 28.04.2023).

KRUPKA, B. W. (2022): Neue Stadtökologie im Klimawandel: Entwicklung der grünen Stadtumwelt für die Zukunft (1.Auflage), Stuttgart (Hohenheim)

**Pflanzliste für intensive Dachbegrünung (Stand: 04.05.2023)**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe	Höhe (cm)
Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen			
Scharfgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	weiß	40
Frauenmantel	<i>Alchemilla mollis</i>	grün-gelb	40
Kugellauch	<i>Allium sphaerocephalum</i>	Purpur	60-90
Alpenaster	<i>Aster alpinus</i>	blau	15-20
Kissenaster	<i>Aster dumosus</i>	rosa	40
Blaukissen	<i>Aubrieta-Hybriden</i>	blau/violett	10
Bergenie	<i>Bergenia cordifolia</i>	rosa	30-40
Zittergras	<i>Briza media</i>		25
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>	hellblau	10-20
Karpartenglockenblume	<i>Campanula carpatica</i>	blau/weiß	15-20
Fuchsrote Segge	<i>Carex buchananii</i>		40
Flockenblume	<i>Centaurea dealbata „Steenbergii“</i>	purpurrot	60
Bergflockenblume	<i>Centaurea montana „Grand“</i>	blau	40
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>	weiß	20
Storchenschnabel	<i>Geranium-Sorten</i>	rosa, weiß	25-40
Polster-Schleierkraut	<i>Gypsophila repens</i>	weiß	5-15
Lavendel	<i>Lavandula angustifolia</i>	violett	50
Sonnenröschen	<i>Helianthemum nummularium</i>	gelb	15-20
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>	gelb	40
Zwergalant	<i>Inula ensifolia</i>	gelb	40-60
Dach-Iris	<i>Iris tectorum</i>	blau/weiß	30-50
Stauden-Lein	<i>Linum perenne</i>	blau	20-30
Hainsimse	<i>Luzula nivea</i>	Weiß	50
Perlgras	<i>Melica ciliata</i>	cremeweiß	30-40
Katzenminze	<i>Nepeta x faassenii</i>	hellblau	30
Nachtkerze	<i>Oenothera missouriensis</i>	gelb	30
Wiesenrispe	<i>Poa pratensis</i>		50
Wiesensalbei	<i>Salvia pratensis</i>	blau	40
Edelgamander	<i>Teucrium chamaedrys</i>	rosa	15-25
Dunkle Königskerze	<i>Verbascum nigrum</i>	gelb	60-90
Kerzenveronika	<i>Veronica spicata</i>	blau	15-30
Ehrenpreis	<i>Veronica incana</i>	dunkelblau	50
Dreiblättrige Waldsteinie	<i>Waldsteinia ternata</i>	Gelb	10

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe	Höhe (cm)
Zwergsträucher	ab 15-20 cm Wurzelraumdicke, Wuchshöhe 20-100 cm		
Buchsblättrige Berberitze	<i>Berberis buxifolia 'Nana'</i>	gelb	40-75
Thunbergs Berberitze Sorte	<i>Berberis thunbergii 'Kobold'</i>	gelb	40-50
Heidekraut, Sorten	<i>Calluna vulgaris</i>	rosa, violett, weiß	30-50
Bartblume	<i>Caryopteris clandonensis</i>	blau	80-100
Teppich-Zwergmispel, Sorte	<i>Cotoneaster 'Eichholz'</i>	weiß	25-40
Kleinblättrige Zwergmispel, Sorte	<i>Cotoneaster microphyllus 'Streibs Findling'</i>	weiß	10-15
Zwerg-Elfenbein-Ginster	<i>Cytisus x kewensis</i>	gelb	30-50
Schneeheide, Sorten	<i>Erica carnea</i>	hellrosa	20-30
Lydischer Ginster	<i>Genista lydia</i>	gelb	40-50
Behaarter Ginster	<i>Genista pilosa</i>	goldgelb	20-30
Lavendel, Sorten	<i>Lavandula angustifolia</i>	violett	50
Gewöhnliche Mahonie, Sorte	<i>Mahonia aquifolium 'Apollo'</i>	goldgelb	60-100
Ganzblättrige Rose	<i>Rosa nitida</i>	rosa	50-70
Glanz-Apfel-Rose, Böschung-rose	<i>Rosa x rugotida (R.nitida x R. rugosa)</i>	rosa	100
Kriechweide	<i>Salix repens argentea</i>	gelb, grün	100
Zwergsträucher	ab 25-30 cm Wurzelraumdicke, Wuchshöhe 80-200 cm		
Filzige Apfelbeere, Sorten	<i>Aronia arbutifolia</i>	weiß, rosa	120-200
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	weiß	200
Thunbergs Berberitze, Sorte	<i>Berberis thunbergii 'Green Carpet'</i>	Rötlich-gelb	80-100
Zwergbirke	<i>Betula nana</i>	grün	40-120
Französische Säckelblume, Sorten	<i>Ceanothus x delilianus</i>	blau	100-150
Berg-Waldrebe, Sorten	<i>Clematis montana</i>	rosa, weiß, blau	200-800
Teppich-Zwergmispel, Sorte	<i>Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'</i>	weiß	80
Besenginster	<i>Cytisus x beanii</i>	gelb	80
Gewöhnlicher Efeu, Sorte der Altersform	<i>Hedera helix 'Arborescens'</i>	gelb-grün	150-200
Rote Heckenkirsche, Sorte	<i>Lonicera x xylosteoides 'Claveys Dwarf'</i>	weißgelblich	150-250
Mahonie, Sorten	<i>Mahonia aquifolium</i>	goldgelb	80-120



Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe	Höhe (cm)
Obstsorten auf schwachen Unterlagen	<i>Malus domestica</i>	rosa	bis 200
Dreilappige Jungfernebe	<i>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</i>	gelblichgrün	200
Jungfernebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	weiß	200
Fliederschnittige Perovskie	<i>Perovskia abrotanoides</i>	violettblau	50-100
Fingerstrauch, Sorten	<i>Potentilla fruticosa</i>	gelb	120-150
Alpenjohannisbeere, Sorten	<i>Ribes alpinum</i>	gelbgrün	100-200
Beetrosen in Sorten, wurzelrecht	<i>Rosa x hybrida</i>	rot, gelb, weiß, rosa	70-120
Normalsträucher	ab 40-50 cm Wurzelraumdicke, Wuchshöhe 200-500 cm		
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	weiß	400-600
Schmalblättriger Sommerflieder	<i>Buddleia alternifolia</i>	hellviolett	200-300
Orientalische Waldrebe, Sorten	<i>Clematis orientalis</i>	gelb	300-500
Mongolische Waldrebe, Sorten	<i>Clematis tangutica</i>	gelb	380-550
Italienische Waldrebe	<i>Clematis viticella</i>	blau, rosa, rot	300-400
Tatarischer Hartriegel	<i>Cornus alba subsp. alba</i>	weiß	200-300
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	goldgelb	300-500
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea subsp. sanguinea</i>	weiß	300-500
vielblütige Zwergmispel	<i>Cotoneaster multiflorus</i>	weiß	200-300
Elfenbein-Ginster, Sorten	<i>Cytisus praecox</i>	hellgelb	150-200
Reichblütige Ölweide	<i>Elaeagnus multiflora</i>	weißlich gelb	300-500
Sieben-Söhne-des-Himmels	<i>Heptacodium miconioides</i>	weiß	300-400
Gewöhnlicher Sanddorn, in Sorten	<i>Hippophae rhamnoides</i>	braun	200-500
Weidenblättriger Sanddorn	<i>Hippophae salicifolia</i>	grüngelb	500
Thunbergs Buschkliee	<i>Lespedeza thunbergii</i>	purpur-rosa	200
Schirm-Heckenkirsche	<i>Lonicera maackii</i>	weiß, gelb	250-350
Apfel-Fruchtsorten, z.B. Resistasorten auf mittelstarken Unterlagen	<i>Malus domestica</i>	hellrosa	250-350
Echte Mispel, Sorten	<i>Mespilus germanica</i>	weiß	200-500
Gewöhnlicher Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>	weiß	200-300
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea ,Sorten'</i>	weiß	200-300
Hundsrose, Sorten	<i>Rosa canina</i>	weiß-rosa	200-300

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe	Höhe (cm)
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>	weiß	200-300
Blut-Johannisbeere, Sorten	<i>Ribes sanguineum</i>	dunkelrot	200
Strauch-, Floribunda- und Edelrosen, ADR-Sorten	<i>Rosa Hybriden</i>	weiß, rosa, rot, orange, gelb	100-200
Salweide, männl. Sorte	<i>Salix caprea 'Mas'</i>	silber, gelb	500-800
Duftender Schneeball	<i>Viburnum farreri</i>	weiß bis rosa	200-250
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	weiß	200-350
Japanische Wisterie, Sorten	<i>Wisteria floribunda</i>	blau-violett	500-800
Großsträucher und Kleinbäume	ab 60-70 cm Wurzelraumdicke, Wuchshöhe 500-1000 cm		
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	grüngelb	500-1500
Felsenahorn	<i>Acer monspessulanum</i>	grüngelb	500-800
Echte Pavia	<i>Aesculus pavia</i>	rosarot	800-1000
Schnee-Felsenbirne, Sorten	<i>Amelanchier arborea 'Robin Hill'</i>	weiß, rosa	600-800
Himalaja-Birke	<i>Betula utilis 'Doorenbos'</i>	grüngelb	800-1500
Haselnuss, Sorten	<i>Corylus avellana</i>	gelb	500-700
Dorn	<i>Crataegus-Arten und Sorten</i>	weiß, rot	500-700
Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	gelb, silbrig	600-800
Gewöhnliche Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>	weiß	200-800
Vielblütiger Apfel, Sorten	<i>Malus floribunda</i>	weiß, rosa	400-800
Zierapfel, Sorten	<i>Malus x Hybriden</i>	hellrosa	400-800
Kultursorten auf stärker wachsenden Unterlagen wie A2	<i>Malus domestica</i>	hellrosa	600-800
Maulbeerbaum, Sorten	<i>Morus -Arten</i>	grün	600-800
Warzen-Glanz-Mispel	<i>Photinia villosa</i>	weiß	300-500
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	weiß	400-600
Sorten der Grannen-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i>	rosa	700-1000
Bergkirsche	<i>Prunus sargentii</i>	rosa	600-1000
Kugel-Robinie, Sorte	<i>Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'</i>	-	400-500
Korkenzieher-Robinie, Sorte	<i>Robinia pseudoacacia 'Tortuosa'</i>	weiß	800-1200
Eberesche, Sorten	<i>Sorbus aucuparia</i>	weiß	600-1200
Thüringer Mehlbeere, Sorte	<i>Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'</i>	weiß	500-700
Europäische Eibe	<i>Taxus baccata</i>	♂ gelbe Köpfchen, ♀ unscheinbar	1000-1500

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe	Höhe (cm)
Duftesche, Bienenbaum	<i>Tetradium daniellii</i>	grünweißlich	1000-1500
Henrys Linde	<i>Tilia henryana var. subclara</i>	cremegeb	800-1200
Bäume	ab 80-120 cm Wurzelraumdicke, Wuchshöhe über 10 m		
Spitzahorn, Sorten	<i>Acer platanoides</i>	gelbgrün	1500-2000
Gewöhnliche Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	gelbgrün	1400-1600
Süßkirsche-Veredelungen auf stark wachsender Unterlage	<i>Prunus avium Sorten</i>	weiß	1500-2000
Pflaume, Fruchtsorten-Veredelungen auf stark wachsender Unterlage	<i>Prunus domestica</i>	weiß	400-800
Kultur-Birne, Sorten auf stark wachsender Sämlings-Unterlage	<i>Pyrus communis</i>	weiß	500-1500
Trauben-Eiche, Sorten	<i>Quercus petraea subsp. petraea</i>	gelbgrün	1500-2000
Robinie, langblühende Sorte	<i>Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'</i>	weiß	1500-2000
Silberweide, Sorte ohne Fruchtausbildung	<i>Salix alba 'Liempde'</i>	weiß	2000-4000
Japanischer Schnurbaum, Sorten	<i>Sophora japonica (korrekt: Styphnolobium japonicum)</i>	gelbweiß	1500-2000
Speierling Fruchtsorten wie 'Sossenheimer Riese' oder 'Bovender Nordlicht'	<i>Sorbus domestica</i>	weiß	600-1000
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	weiß	800-1500
Winterlinde, Sorten	<i>Tilia cordata</i>	gelblich	1500-3000
Silberlinde, Sorten	<i>Tilia tomentosa</i>	gelblich	2000-2500

#### Quellen:

Bundesverband für GebäudeGrün e.V.: Planungshinweise Dachbegrünung. Pflanzlisten zur Intensiv- und Extensivbegrünung:

[https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/gruen/Dachbegruenung/Basiswissen/pflanzlisten\\_dachbegruenung.pdf](https://www.gebaeudegruen.info/fileadmin/website/gruen/Dachbegruenung/Basiswissen/pflanzlisten_dachbegruenung.pdf) (zuletzt abgerufen am 28.04.2023).

Bundesverband für GebäudeGrün e.V.: BuGG (2020): BuGG-Fachinformationen. Geeignete Gehölze für Dachbegrünungen. 2. Auflage. Berlin.

Anlage 5**Rank- und Kletterpflanzen für bodengebundene Fassadenbegrünung (Stand: 04.05.2023)**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Fassaden-, Direktbegrü- nung	Pergolen/ Rankgerüste	Blütenfarbe
Pfeifenwinde <sup>23</sup>	<i>Aristolochia macrophylla</i>		x	gelbgrün und braun
Baumwürger <sup>23</sup>	<i>Celastrus orbiculatus</i>		x	grünlich gelb
Alpen-Waldrebe <sup>4</sup>	<i>Clematis alpina</i>		x	blau
Berg-Waldrebe <sup>4</sup>	<i>Clematis montana in Sor- ten</i>		x	blau
Mongolei-Waldrebe <sup>4</sup>	<i>Clematis tangutica</i>		x	gelb
Schlingknöterich <sup>23</sup>	<i>Fallopia baldschuanica</i>		x	weiß
Efeu <sup>1</sup>	<i>Herdera helix in Sorten</i>	x	x	gelblich
Hopfen <sup>23</sup>	<i>Humulus lupulus</i>			grün
Kletter-Hortensie <sup>1</sup>	<i>Hydrangea anomala subsp. Petiolaris</i>	x		weiß
Winter-Jasmin <sup>34</sup>	<i>Jasminum nudiflorum</i>		x	gelb
Geißblatt <sup>23</sup>	<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>		x	gelb und rot
Wilder Wein <sup>1</sup>	<i>Parthenocissus in Arten</i>	x	x	weiß
Kletterrosen <sup>34</sup>	<i>Rosa in Sorten</i>		x	rosa, rot, weiß, gelb
Blauregen <sup>23</sup>	<i>Wisteria-Arten</i>		x	blau, weiß, rosa

<sup>1</sup> selbstklimmend, ohne Rankhilfe, <sup>2</sup> Seile, <sup>3</sup> Stäbe, <sup>4</sup> Gitter

## Quellen:

FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Bonn: FFL (2018): Fassadenbegrünungsrichtlinien. Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen

KRUPKA, B. W. (2022): Neue Stadtökologie im Klimawandel. Entwicklung der grünen Stadtumwelt für die Zukunft (1.Auflage), Stuttgart (Hohenheim)