

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 8-73a

- Harzer Straße / Geyer-Werke -

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

Das Bebauungsplanverfahren 8-73a folgte aus dem im November 2015 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 8-73, mit den geplanten Festsetzungen von Flächen für Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Straßenverkehrsflächen. Der Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-73 erfolgte am 30. August 2016 (Amtsblatt vom 09.09.2016, Seite 2333). Im Verlauf des Verfahrens wurde im Jahr 2017 gemäß § 3 Absatz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im darauffolgenden Jahr die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mitgeteilt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-73 in die Teilflächen 8-73a und 8-73b zu teilen. Das Bezirksamt beschloss die Teilung in die Geltungsbereiche 8-73a „Harzer Straße / Geyer-Werke“ sowie 8-73b „Kiehlufer zwischen Elsen- und Brockenstraße“ am 20. November 2018 (Amtsblatt vom 30.11.2018, Seite 6547).

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden neben der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB die folgenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
- die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB
- die erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB und § 3 Absatz 2 BauGB aufgrund der festgestellten Beanstandung im Rahmen des ersten Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB vom 9. März 2022.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2022 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin gemäß § 6 Absatz 2 AG-BauGB den Bebauungsplanentwurf 8-73a erneut zur Rechtsprüfung angezeigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf beanstandungsfrei ist und als Rechtsverordnung gemäß § 6 Absatz 3 AGBauGB festgesetzt werden kann.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan:

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

- Artenschutzgutachten vom 21.02.2018
- Artenschutzgutachten vom 06.06.2018
- Begutachtung von Abrissgebäuden hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten und artenschutzrechtliche Prüfung Harzer Straße 39, Berlin Neukölln vom 15.06.2020
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung vom 11.08.2020
- Verkehrsgutachten vom 09.02.2021
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.04.2021

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

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

- Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff beziehungsweise Brennstoffe mit vergleichbaren Emissionswerten zugelassen.
- Um einen Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung zu erreichen und eine optische und städtebauliche Aufwertung zu erzielen, wird eine Bepflanzung über den nicht überbaubaren unterirdischen Garagen festgesetzt. Diese Maßnahme führt gleichzeitig zu einer Verbesserung des Wasserhaushalts und der Klimafunktionen und zur Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- Festsetzung intensiver und extensiver Begrünungen von Dachflächen sowie die Ausbildung von Dachflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Festsetzung Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen innerhalb der mit TGa 1 bezeichneten Flächen. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass die entlang der Brockenstraße vorgesehenen Vorgartenzonen als auch die Innenhöfe frei von Stellplätzen bleiben.
- Verbindliche Regelungen im Zusammenhang mit Bodenbelastungen und der Niederschlagsversickerung gemäß Regenentwässerungskonzept.
- Verbindliche Regelungen zur Bepflanzung und deren Erhalt.
- Verbindliche Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft / Maßnahmen zum Artenschutz.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan 8-73a keine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt vorbereitet wird. Da dabei nicht alle Risiken durch Festsetzungen im Plan ausgeschlossen werden können, sind deshalb unter den durchzuführenden Maßnahmen auch die im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung des Plans zu beachtenden Maßnahmen dargestellt, beispielsweise der Umgang mit Altlasten und der auf jeder Planungsebene und bei der Realisierung zu beachtende Artenschutz.

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

Im Rahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3, § 4 und § 4a BauGB sind Anregungen vorgebracht worden, die gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Die Auswertungen haben zu keinen die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen

geführt, der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Anregungen wurden ferner nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 vorgenommen. Diese wurden gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Ausgabe vom Februar 2020) um eine Aufbauhöhe bei extensiver Dachbegrünung von mind. 15 cm Substratstärke ergänzt, da erst ab dieser Aufbauhöhe „die Etablierung seltener Arten und einer gewissen Vielfalt von Pflanzen und Tieren vergleichsweise am wahrscheinlichsten“ (ebd.) ist. Darüber hinaus erfolgte eine redaktionelle Umbenennung der Punkte in der textlichen Festsetzung Nr. 13.
- Streichung der bisherigen TF 18 basierend auf dem Rundschreiben Nr. 3 / 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezüglich der Ausführungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Die textliche Festsetzung ist aufgrund der seit dem 1. August 2020 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 nicht mehr erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Aktualisierung des Schallgutachtens.
- Redaktionelle Änderung in den textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 12: Die Formulierungen „vom Hundert“ wurden in „%“ geändert, um in sämtlichen Festsetzungen eine einheitliche Schreibweise von Prozentangaben zu gewährleisten.
- Anpassung der Planzeichnung dahingehend, dass der bestehende Kellerüberstand am denkmalgeschützten Gebäude der Geyer-Werke gemäß der digitalen Planunterlage als Bauteil mit einer Baugrenze sowie einer maximalen Oberkante von 35,4 m über NHN gekennzeichnet wird. Da hiermit die dauerhafte Sicherung des Bestandes sichergestellt wird, handelt es sich nicht um eine materielle Änderung der Planung, sondern lediglich um eine redaktionelle Berichtigung der Planzeichnung im Rahmen der Denkmalsicherung. In diesem Zusammenhang wurde auch die textliche Festsetzung Nr. 5 hinsichtlich der Aufführung von Eingangstreppe und Rampen ergänzt, welche in Teilen an denkmalgeschützten Gebäuden nicht in ausreichendem Maße in Form der Baukörperfestsetzungen berücksichtigt wurden.
- Aufbauend auf der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurden auch die textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 8 redaktionell hinsichtlich der genaueren Definition der vortretenden Bauteile konkretisiert. Es erfolgt künftig die Nennung „Balkone, Erker und architektonische Gliederungen“ statt „Balkone oder andere Bauteile“, die Voranstellung „untergeordnete“ vor Gebäudeteile wurde gestrichen.

- Zudem wurden auch bei den textlichen Festsetzungen 6 bis 8 sowie 16 und 18 die Punktbezeichnungen redaktionell ausgetauscht. In der textlichen Festsetzung Nr. 17 wurde das Verb „muss“ in die Mehrzahl „müssen“ geändert und in der textlichen Festsetzung Nr. 20 wurde der Zusatz der „öffentlichen“ Straßenverkehrsflächen aufgrund der Verzichtbarkeit gestrichen.
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur verbindlichen Regelung des Mindestanteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, da auf der Grundlage des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Nr. 1/2022 die Regelungen bereits über den städtebaulichen Vertrag hinreichend gesichert sind. Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.
- Modifizierung der textlichen Festsetzungen 5-8 als Ausnahmeregelung im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB, da die bisherige Formulierung „ist zulässig“ über die Regelungsmöglichkeit des § 23 BauNVO hinausgeht und eine Ermessensentscheidung vorweg nehmen würde.
- Modifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 18 mit der verbindlichen Regelung eines Laubengangs anstelle von Festverglasung zur Gewährleistung der Ermöglichung baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung bei der Umsetzung.
- Streichung von „und Stellplätze“ in der textlichen Festsetzung Nr. 9, da Stellplätze gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen werden.
- In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte zudem eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens hinsichtlich der angegebenen ÖPNV-Verbindungen sowie der Straßenanbindungen und es werden die aktuellen Ergebnisse der Haushaltsbefragung „Mobilität in Städten - SrV 2018“ berücksichtigt. Zudem wurden die Umrechnungsfaktoren der Schwerverkehrsanteile als auch die Aussagen zu einzelnen Straßenabschnitten im Rahmen der Prognose 2030 geprüft.
- Neben erforderlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Berichtigungen in der Begründung wurde zusätzlich ein Hinweis im Kapitel Niederschlagsentwässerungskonzept aufgenommen, welcher sicherstellt, dass aufgrund der derzeitigen Altlastensituation auf dem Grundstück ergänzende Bodenuntersuchungen im Bereich der Rigolenstandorte erforderlich werden, da diese Niederschlagsversickerung nur im Bereich unbelasteter Böden zulässig ist.

3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Diese bestehenden Rahmenbedingungen und die nur sehr eingeschränkte Entwicklungsfähigkeit als Gewerbestandort erfordern daher eine grundsätzlich neue städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Ort und eröffnen gleichzeitig die Möglichkeit, das Areal in besonderem Maße perspektivisch weiter zu entwickeln und zu qualifizieren.

Berlin-Neukölln, den 24. Juni 2022

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes