

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
für den Bebauungsplan 8-86a**

„Glasower Straße - Ost“

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

Der Bebauungsplan 8-86 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 08. Mai 2018 eingeleitet (BA-Vorlage Nr. 110/18). Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße – Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen.

Der Bebauungsplan 8-86a berührt aufgrund seiner Eigenart dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB. Das Bebauungsplanverfahren wurde daher nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (09 bis 10/2018),
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (09 bis 10/2018),
- informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C (03 bis 05/2019),
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (03 bis 05/2019),
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (01 bis 02/2020),
- Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB (11/2020),
- Rechtskontrolle (Anzeigeverfahren) gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (05 bis 07/2020),
- erneute informelle Vorprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – II C (09/2020),
- erneute Unterrichtung der Wohnungsbauleitstelle zu den städtebaulichen Verträgen gemäß AV Unterrichtung i. V. m. § 7 Abs. 1 AGBauGB (11/2020),
- erneute Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (12/2020).

## 1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Ermittlung der Umweltbelange im Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Gutachten zur Ausweisung eines Grundstücksminderwertes (Bereich Boden/Grundwasser) für das Grundstück Glasower Straße 3-10 (01/2018),
- Geotechnischer Bericht für das Grundstück Glasower Straße 3-10 (10/2018),
- Bericht zur Altlastenuntersuchung für das Grundstück Glasower Straße 3-10 (10/2018),
- Geotechnischer Bericht für die Grundstücke Glasower Straße 62/63 und 65/66 (11/2018),
- Gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-86 (02/2019),
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 8-86 in Berlin-Neukölln (letzte Fassung von 02/2019),
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-86 „Glasower Straße – Ost“ (letzte Fassung von 03/2019),
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Glasower Straße – Ost“ (02/2019).

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Mit den Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt, durch die gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden (Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen bzw. bauliche Maßnahme gleicher Wirkung, Schutz von Außenwohnbereichen). Der bauliche Schallschutz ist im nachgeordneten Verfahren nachzuweisen.
- Durch die Festsetzung Nr. 7.1 einer Begrünung von nicht überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 der extensiven Dachbegrünung werden zusätzliche Vegetationsstrukturen im Plangebiet geschaffen. Somit wird auch der Rückhalt von Regenwasser, vor allem bei zukünftig auftretenden Starkregenereignissen nachhaltig verbessert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 7.3 verbessert ebenso den Regenwasserrückhalt, indem anfallendes Niederschlagswasser über wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge versickern kann.
- Mögliche Auswirkungen der Planung auf im Plangebiet vorkommende und besonders schützenswerte Fledermaus- und Vogelarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Prüfung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich planungsbedingter Gefährdungen von Fledermäusen und Vögeln konzipiert. Hierzu gehören Bauzeitenregelungen, um eine Tötung oder Störung von Individuen zu vermeiden.
- Mit einer gänzlichen Umstrukturierung des Plangebietes ist mit einem Verlust von nach BaumSchVO geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Die für den Verlust der einzelnen Bäume jeweils zu leistenden Ersatzpflanzungen können der Baumliste entnommen werden, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 1 beigefügt ist. Der tatsächliche Baumverlust wird unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung ermittelt.
- Mit einer Sanierung der Bodenbelastung der entsiegelten Flächen kann eine gesundheitliche Gefährdung zukünftiger Nutzer\*innen im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Boden wird dadurch entlastet.

- Die Planung führt zur Aufwertung des Ortsbildes, in dem die Grundstücke in eine geordnete Nutzung und Gestalt überführt werden. Durch die Begrünung von Dächern, die Schaffung von Grün- und Freiflächen und die Pflanzung neuer Bäume werden Elemente etabliert, die das Ortsbild erheblich verbessern und sich der umgebenden Bebauung anpassen.

Im Ergebnis des Umweltberichts wurde festgestellt, dass sich die Umweltsituation im Plangebiet durch die Planung im Vergleich zur Situation im Bestand nicht wesentlich verändert. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung keine erhebliche Mehrbelastung für die umweltrelevanten Schutzgüter bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden- bzw. Trägerebeteiligungen im Bebauungsplan**

Im Rahmen der Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden.

Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- zeichnerische Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 statt eines Urbanen Gebiets,
- Festsetzungen zur Regelung eines Mindestanteils an Geschossfläche für Wohnungen sowie an gewerblichen Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 (TF 1.6 und 1.7),
- Änderung der textlichen Festsetzungen zur Überschreitung der Neben-GRZ (TF 2.1 und TF 2.2), so dass eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich unterhalb der Geländeoberfläche ermöglicht wird,
- zeichnerische Festsetzung von Oberkanten OK in m über NHN in MU 2 und MU 3,
- Anpassung der Festsetzung zur Überschreitung der Oberkanten (TF 2.3),
- Ergänzung Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenzen (TF 3.1),
- Konkretisierung der zeichnerischen Festsetzung zur Bauweise im Urbanen Gebiet MU 2,
- Festsetzung zur Regelung der abweichenden Bauweise im Urbanen Gebiet MU 3 (TF 3.2), parallel Korrektur der zeichnerischen Festsetzung in diesem Bereich,
- Ergänzung der Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung um die Ausnahmeregelung (TF 4.1) sowie später Anpassung des Wortlauts dieser Festsetzung,
- Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen an den Wortlaut der Musterfestsetzung (TF 5.2),
- Festsetzungen zum Schallschutz (TF 6.2 und 6.3),
- Anpassung der Festsetzung zur Grundrissausrichtung (TF 6.2),
- Anpassung der Festsetzung zum baulichen Schallschutz (TF 6.4), später Streichung dieser Festsetzung und Verlagerung auf das nachgeordnete Verfahren,
- Festsetzung von anteiliger, extensiver Dachbegrünung auf den Dachflächen in allen Baugebieten (TF 7.2),

- Anpassung der Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Bodenbelägen (TF 7.3).

Inhaltliche Ergänzungen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Überarbeitung im Zuge der Hinzunahme, Änderung oder Ergänzung von Festsetzungen einschließlich der Anpassung der Rechtsgrundlagen,
- Erläuterung der Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in Urbanen Gebieten,
- Fortschreibung der Ausführungen zur Wahrung der Zweckbestimmung in den Urbanen Gebieten,
- Ergänzung von Aussagen zur Einhaltung von Abstandsflächen,
- Konkretisierung der Ausführungen zum Berliner Modell sowie der (insbesondere sozialen) Folgebedarfe einschließlich der Vereinbarungen der städtebaulichen Verträge in seinen Grundzügen,
- Ergänzung von Aussagen zur überörtlichen Planung (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion, Stadtentwicklungsplan Verkehr, Flächennutzungsplan),
- Ergebnisse der Bodengutachten sowie Aussagen zu Altlasten,
- Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und dessen Fortschreibung sowie Aktualisierung von Ausführungen zum Lärmaktionsplan Berlin,
- Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und dessen Fortschreibung sowie Ergänzung von Ausführungen zum Immissionsschutz (Lärminderungsplanung, DIN 18005),
- Ergebnisse des Entwässerungsgutachtens,
- Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung sowie Aktualisierung von Aussagen zur Luftschadstoffkonzentration, zu städtischen Luftaustauschprozessen, zum Luftreinhalteplan Berlin,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP mit Darlegung der speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen sowie Ergänzung von Ausführungen zum besonderen Artenschutz,
- Ergänzung der vom Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilten Anforderungen, die an den Boden- und Grundwasserschutz bestehen und des Nachweises, dass die Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes im nachgeordneten Verfahren geführt wird,
- Vorschriften der Baumschutzverordnung, der GebäudebrüterVO, des Rodungsverbot nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG,
- Überarbeitung der Baumliste,
- Ergänzung Schutzgut Fläche,
- Ergänzung Störfallbetriebe entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB,
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete,
- Inhalte der städtebaulichen Verträge.

Berücksichtigung im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsanierung (nachgeordnetes Verfahren):

- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen sowie gesetzlichen Grenzwerte zum Schutz der Gesundheit,
- Maßnahmen zur Gewährleistung des Schutzes der Bestandsbebauung,
- Belange des Denkmalschutzes,
- Belange des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Anforderungen an Leitungsbestände technischer Infrastrukturen im Bestand,
- Beteiligung der Berliner Feuerwehr (bauaufsichtliches Stellungnahmeverfahren) zu den Themen Löschwasserversorgung,-förderung, Zu- und Durchfahrten, Zugänglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen sowie dem anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz, Nachweis von Rettungswegen,
- Abstimmung zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) in Vorbereitung der Baudurchführung,
- bauliche Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Folgenden Anregungen wurde nach Abwägung nicht gefolgt:

- Errichtung einer inneren Verbindung in Nord-Süd- Richtung über die begrünten Innenhöfe für den kleinräumigen Fuß- und Radverkehr, so dass diese Verkehre nicht über die verkehrsreiche Karl-Marx-Straße geführt werden müssen.

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich der Trassenkorridor 27, der die Funktion einer Radschnellverbindung im Berliner Stadtgebiet übernimmt und eine Verbindung zwischen Südstern und Rungiusstraße bildet. Weiterhin ist die Bruno-Bauer-Straße (ca. 100 m westlich der Geltungsbereichsgrenze) aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr (anteilig Sackgasse) besonders für eine fußläufige Querung zwischen Delbrückstraße, Glasower Straße und Juliusstraße geeignet. Von der Planung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung wurde abgesehen, da kein verkehrliches Erfordernis besteht und der Schutz des Eigentums (private Innenhöfe) als Belang eine höhere Bedeutung beigemessen wird.

- Festsetzung von Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Die technische Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Es bestand kein Erfordernis zur Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- Anwendung der Ausführungen zu Tiefgaragenzufahrten im „Berliner Leitfaden-Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, Pkt.VI.6 S. 103/104

Die Anwendung zur Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung von Tiefgaragenzufahrten bietet keinen gezielten Erfolg, da die Schallauswirkung vielmehr im Moment des Auffahrens auf die Fahrbahn erfolgt und somit Maßnahmen am Ein- und Ausfahrtsbereich nur minimal wirken. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen konnte daher verzichtet werden.

- Festsetzung, die gewährleistet, dass vorhabenbezogen Dachbegrünung realisiert wird

Da Festsetzungen grundsätzlich grundstücksbezogen gelten, ist die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung hinreichend genau bestimmt. Die Festsetzung schließt die Realisierung von vorhabenbezogener Dachbegrünung nicht aus. Da es sich bei der Festsetzung zur Dachflächenbegrünung um eine Mindestfestsetzung handelt, wird ein höherer Anteil an Dachflächenbegrünung für künftige Bauherren nicht ausgeschlossen.

- Erhöhung des festgesetzten Anteils an Dachbegrünung auf 80 %, um die Versiegelung zu kompensieren / Festsetzung von Fassadenbegrünung

Auch wenn die Eingriffsbewertung im Umweltbericht aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation (Versiegelung bis bereits vollumfänglich zulässig) zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft nicht besteht, werden durch Festsetzungen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Das sind die Begrünung von nicht-überbaren Grundstücksflächen, die anteilige, extensive Dachflächenbegrünung sowie die Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 7.1 bis 7.3). Diese Festsetzungen dienen der Kompensation und sind freiwillige Maßnahmen des Plangebers, die sich aus der rechtlichen Eingriffsbewertung nicht ergeben. Darüber hinaus gehende städtebauliche Gründe zur Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung bzw. Festsetzung einer Fassadenbegrünung liegen nicht vor, weshalb darauf verzichtet wurde.

- Festsetzungen von Flächen für die natürliche Versickerung

Die Festsetzung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d) BauGB), ist vom Plangeber nicht beabsichtigt. Vielmehr sollten eine detailliertere Betrachtung der Anordnung der Rigolen und deren Lage im weiteren Planungsverlauf unter Berücksichtigung der zu dem entsprechenden Zeitpunkt vorliegenden Bauanträge und auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes stattfinden.

- Deckung dringender Bedarfe an Arbeitsräumen für Künstler\*innen, besonders in innerstädtischen Bereichen

Die Ausdifferenzierung des Raumprogramms der einzelnen Gebäude liegt im Ermessen des – privaten – Bauherrn und lässt sich auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend steuern. Inwieweit die angeregte Einrichtung von Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler umgesetzt wird, obliegt der tatsächlichen Nachfrage und der Planung durch die Eigentümer.

- Prüfung, ob sich die Geschossigkeit bzw. Höhe baulicher Anlagen wieder auf 5 Vollgeschosse bzw. auf eine an der Traufhöhe des Denkmals orientierte Traufhöhe zurückführen lässt, um die stadtbildprägende Wirkung des Türmchens des Baudenkmals Karl-Marx-Str. 264/266 zu erhalten

Das Türmchen des Baudenkmals Karl-Marx-Straße 264/266 ist im Wesentlichen mit Blickbeziehung aus der Karl-Marx-Straße stadtbildprägend und akzentuiert insbesondere die Blockrandbebauung entlang dieser Magistrale. Im Bereich der Glasower Straße entsteht die Blickbeziehung und städtebauliche Wirkung des Türmchens erst im letzten Abschnitt der Straße, in dem die Höhenwirkung der Neubauten bereits im Wesentlichen nicht mehr im Augenwinkel des Betrachters liegen. Die beabsichtigte Höhenentwicklung im B-Plan 8-86a ist daher städtebaulich vertretbar, eine unzumutbare Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange war nicht erkennbar.

- Anregung, den Beurteilungspegel für das Gewerbegebiet auf GE-Niveau (65/50 dB(A); „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“) abzustellen, um langfristig Handwerksbetriebe / weitere quartiersbezogene Dienstleistungen zu entwickeln, d. h. Streichung Festsetzung zur Entwicklung von Betrieben / Anlagen im Gewerbegebiet (TF 1.4)

Der im Gewerbegebiet zulässige, festgesetzte Störgrad (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) orientiert sich deshalb am Beurteilungspegel von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben und nicht am Niveau von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ (65/50 dB(A)), um a) den Beurteilungspegel des angrenzenden Urbanen Gebiets mit 63/45 dB(A) nicht zu überschreiten; b) die Einwirkungen der Geräuschimmissionen auf die angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Außerhalb des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen (der GE-Fläche nächstgelegenen: Juliusstraße 59 und 63), die südlich der Juliusstraße mit dem Bebauungsplan XIV-185da bzw. XIV-185da-1 als Mischgebiet überplant wurden. Westlich des Plangebietes befinden sich weitere Wohnhäuser (der GE-Fläche nächstgelegenen: Glasower Straße 58/59), für die der Baunutzungsplan Berlin beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt hat. Aus Lärmschutzsicht war in diesem Bereich wegen der überwiegenden Wohnnutzung eher die Einstufung wie Mischgebiet zu beachten. Außerhalb des Plangebietes sind für im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen daher die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einzuhalten. Zur Prüfung der Belange des Schallschutzes wurde im Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen und Ausführungen des B-Plans eingeflossen sind. Bei der Ermittlung der Schallimmissionen werden vorhandene Gewerbebetriebe entsprechend berücksichtigt, so dass mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Auf Grund der bestehenden Gemengelage und der hiermit verbundenen planerischen Konfliktsituation wurde daher an der geplanten Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets festgehalten. Im Übrigen entspricht die geplante Festsetzung zur Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben gleichermaßen dem Wortlaut der Zweckbestimmung eines Mischgebiets (§ 6 Abs. 1 BauNVO) sowie eines Urbanen Gebiets (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

- weitergehende Festsetzungen zur Einordnung / Beschränkung des Einzelhandels, Gliederung oder Sortimentsbeschränkung

Durch die Überplanung eines beschränkten Arbeitsgebiets, in dem bisher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig waren, der weitgehenden Festsetzung von Urbanen Gebieten sowie durch Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen insbesondere zum Wohnanteil wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehend eingeschränkt. Zwar sind in den festgesetzten Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Jedoch erfolgen nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO Festsetzungen zur Gliederung des Urbanen Gebiets. Hierbei erfolgt die Regelung eines hohen Wohnanteils. Die verbleibenden Flächen umfassen im Urbanen Gebiet einen Anteil von weniger als 20 Prozent. Anteilig werden diese Flächen in MU 2 und MU 3 u. a. für die Errichtung von Kindertagesstätten im Plangebiet genutzt. Hierzu sind Regelungen in den städtebaulichen Verträgen fixiert worden. Die verbleibenden Flächen sind so gering und in Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass diese den Anforderungen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohnehin nicht gerecht werden dürften. Gewerbegebiete dienen in ersten Linie der Unterbringung von gewerblichen Betrieben. Als Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, im Plangebiet wird die Zulässigkeit per Festsetzung auf solche Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Einzelfall können bauliche und sonstige Anlagen gemäß § 15 BauNVO auch unzulässig sein, wenn von diesen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Das Nutzungskonzept des Betreibers des bestehenden Gewerbehofs, der berlinweit Gewerbehöfe betreibt, sieht zudem regelmäßig nicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor.

- Empfehlung die Gebäudekubatur im Urbanen Gebiet MU 3 zwischen den Punkten L11 und L21 als Gebäuderiegel zur Autobahn zusammenzufügen (alternativ Glasfassaden zwischen den Gebäuden), um ggf. auf besondere Fensterkonstruktionen im Sinne der Grundrissregelung verzichten zu können

In der schalltechnischen Untersuchung (ALB, Stand: 2019) zum Gesamtbereich des B-Plans 8-86 wurde eine abschirmende Wirkung des MU 4 im B-Plan 8-86 nicht als Bedingung für die Realisierung in MU 2 und MU 3 / MU 5 angenommen. Somit stellt sich die Lärmsituation nach Verkleinerung des Geltungsbereichs an der Juliusstraße nicht anders dar als zuvor. Im rückwärtigen Bereich des MU 3 ist zwar keine offene Bauweise, mit der abweichenden Bauweise jedoch eine gegenüber der geschossenen Bauweise deutlich aufgelockerte städtebauliche Struktur gewünscht. Insbesondere in Hinblick auf die Frischluftzufuhr und den Austausch von Kaltluftströmen in diesem verdichteten Innenstadtbereich ist explizit eine Öffnung der Gebäudekubaturen auch in Bezug auf die späteren unversiegelten Höfe entlang der Juliusstraße (Regelungen in den B-Plänen 8-86ba und 8-86bb) gewünscht. Diesbezüglich wird von der Festsetzung von Glasfassaden zwischen den Gebäuden abgesehen

### **3. Geprüfte, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Gegenwärtig unterliegt der Bestand einer eher unstrukturierten und insbesondere der umliegenden Wohnbebauung nicht entsprechenden Nutzung und Struktur. Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein – sich verstärkender - wirtschaftlicher Verwertungsdruck eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe wurden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Fachbereich Stadtplanung in Neukölln gestellt. Durch Zeitablauf wurden hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele des Sanierungszeitraums (1995 – 2010, Sanierungsgebiet Wederstraße) in Frage gestellt. Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet in eine geordnete Nutzung überführt, die durch einzelne Gewerbeeinheiten und Kita-Standorte ergänzt wird.

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

Um Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung zu sichern, wird das Grundstück der Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel dieser planerischen Steuerung ist es im Plangebiet, langfristig die Verdrängung von Gewerbe zu verhindern und dem Verlust von Arbeitsplätzen entgegenzuwirken. Im Sinne der Leitlinie Nr. 5 des StEP Industrie und Gewerbe ist der Erhalt und die Entwicklung eingestreuter Gewerbeanlagen zu fördern, weshalb auf die Sicherung gewerblicher Flächen im Bebauungsplan nicht verzichtet werden konnte.



Die Planung stellt aufgrund der mit ihr verbundenen Beseitigung der städtebaulichen Missstände ein sinnvolles Entwicklungskonzept für das Gebiet dar. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung keine erhebliche Mehrbelastung für die umweltrelevanten Schutzgüter. Eine Realisierung an anderer Stelle würde zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit einen erhöhten Flächenverbrauch verursachen. Den Ausführungen folgend, stellt der Bebauungsplan auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes eine sinnvolle Planung dar.

Berlin-Neukölln, den 02.07.2021

**Groth**

Leiter des Stadtentwicklungsamtes