

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

für den Bebauungsplan 8-86ba

„Juliusstraße 9“

für das Grundstück Juliusstraße 9

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. Mit Beschluss vom 17. März 2020 (Vorlage Nr. 78/20) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die erneute Teilung der Planungskulisse in die Bebauungsplanverfahren 8-86ba („Juliusstraße 9“) und 8-86bb („Juliusstraße 5-8“) beschlossen.

Der Bebauungsplan 8-86 berührte 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 begonnen. Der Bebauungsplan 8-86ba berührt jedoch keine Gesamtinteressen Berlins.

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 zum Bebauungsplanverfahren 8-86 (09 bis 10/2018),
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 8-86 (09 bis 10/2018),
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 8-86 (03 bis 04/2019),
- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 8-86ba (04 bis 05/2021),
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 8-86ba (11 bis 12/2021).

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Ermittlung der Umweltbelange im Bebauungsplan 8-86ba wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geotechnischer Bericht für das Grundstück Juliusstraße 9 (09/2020),
- Gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-86ba (12/2020),
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 8-86ba in Berlin-Neukölln (01/2021),
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“ (02/2021),
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Juliusstraße 9“ mit Lageplan (12/2020).

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan 8-86ba über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Mit den Festsetzungen Nr. 11 und 12 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. 13 einer Begrünung von nicht überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzung Nr. 14 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. 15 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 Brutvogelarten, Fledermäuse und altholzbewohnende Käfer 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 europäischen Vogel- und Fledermausarten 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 3 beigefügt ist. Der tatsächliche Baumverlust wird unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung ermittelt.
- Die Planung führt zur Aufwertung des Ortsbildes, in dem das Grundstück 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. Trägerbeteiligungen 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:

- Anpassung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen an den Wortlaut der Muster-Festsetzung (TF 9),
- Festsetzungen zum Schallschutz (TF 11 und 12),
- Streichung der Festsetzung zum baulichen Schallschutz und Verlagerung auf das nachgeordnete Verfahren,
- Festsetzung von anteiliger, extensiver Dachbegrünung auf den Dachflächen (TF 14),
- Anpassung der Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Bodenbelägen (TF 15).

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 des städtebaulichen Vertrages in seinen Grundzügen,
- Ergänzung von Aussagen zur überörtlichen Planung (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion, Stadtentwicklungsplan Verkehr, Flächennutzungsplan),
- Ergebnisse der Bodengutachten sowie Aussagen zu Altlasten,
- Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sowie Aktualisierung von Ausführungen zum Lärmaktionsplan Berlin,

- Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung 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,
- Ergänzung von Anforderungen an mögliche Ersatzpflanzungen,
- Ergänzung zum Schutzgut Boden / Grundwasser,
- 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 des städtebaulichen Vertrages.

Berücksichtigung im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten (nachgeordnetes Verfahren):

- Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen sowie gesetzlichen Grenzwerte zum Schutz der Gesundheit,
- Belange des Denkmalschutzes,
- Belange des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Anforderungen an Leitungsbestände technischer Infrastrukturen im Bestand,
- Beteiligung der Berliner Feuerwehr (bauaufsichtliches Stellungnahme-Verfahren) 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 Bau durchführung,
- bauliche Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Folgenden Anregungen wurde nach Abwägung nicht gefolgt:

- 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.

- 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 bzw. Festsetzung von Biodiversitätsdächern, 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 13 bis 15). 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 / Festsetzung von Biodiversitätsdächern bzw. Festsetzung einer Fassadenbegrünung liegen nicht vor, weshalb darauf verzichtet wurde.

- Erhöhung der Überdeckung (Erdschicht) von Tiefgaragen

Die Höhe der Überdeckung der Tiefgarage ist als Mindestmaß festgesetzt, so dass prinzipiell auch eine höhere Überdeckung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen umsetzbar ist und eine Modellierung und Gestaltung der begrüneten Flächen möglich ist. Weiterhin gelten die im Punkt zuvor genannten Aspekte.

- Ergänzung von Festlegungen zu gesundheitsschonenden Lichtquellen sowie vogelfreundlichen Fassaden

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits verdichteten und besiedelten Bereich. Darüber hinaus sind in einem Bauvorhaben mit überwiegender Wohnnutzung eher weniger großflächige Glasfassaden zu erwarten. Dies wird auch bedingt durch die wachsenden Anforderungen an energiesparendes Bauen sowie den fortschreitenden Stand der Technik.

- 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 Entwässerungskonzepts stattfinden.

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 innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs 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 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, wurde unmittelbar angrenzend an das Plangebiet das Grundstück der Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 als Gewerbegebiet im Bebauungsplan 8-86a festgesetzt. Ziel dieser planerischen Steuerung ist es, 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 8-86a 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 8-86ba eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung insgesamt vor allem durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades von fast 100% auf 88% der Gesamtfläche des Plangebietes eine Entlastung

des Naturhaushaltes. Neue Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter nur in geringem Ausmaß. Eine Realisierung der Wohnbebauung an anderer Stelle würde daher mit hoher Wahrscheinlichkeit einen erhöhten Flächenverbrauch verursachen und mit größeren Beeinträchtigungen der Umwelt einhergehen. Den Ausführungen folgend, stellt der vorliegende Bebauungsplan 8-86ba vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs in Berlin in Verbindung mit seiner insgesamt entlastenden Wirkung auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes eine sinnvolle Planung dar.

Berlin-Neukölln, den 22.02.2022

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes