

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan XIV-3-1 („Neuköllnische Allee / Schmalenbachstraße“)

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.

Der Bebauungsplan XIV-3-1 wurde mit Bezirksamtsbeschluss vom 26.01.2021 eingeleitet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-3-1 wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch,
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch und
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch.

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.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt wurden folgende Gutachten erstellt:

- 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.

Zur Ermittlung der Umweltbelange wurden außerdem Begehungen vor Ort durchgeführt, der digitale Umweltatlas Berlin sowie weitere Planwerke genutzt.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen

- 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 sind zulässig. Damit ist durch den Bebauungsplan XIV-3-1 sichergestellt, dass zukünftig rund 20 Prozent der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen sind.
- Damit verbleiben zukünftig nicht überbaubare Grundstücksflächen, die für die Niederschlagsversickerung genutzt werden können. Eine Vor-Ort-Versickerung ist aufgrund der Altlastenproblematik im Geltungsbereich jeweils grundstücksbezogen in Abstimmung mit den Bodenschutz- und Wasserbehörden zu klären. Es wurde eine exemplarische Untersuchung zu den Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung für das Grundstück Neuköllnische Allee 132 / Schmalenbachstraße 15 durchgeführt. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass - vorbehaltlich der Altlastenfreiheit beziehungsweise der Altlastenbeseitigung - eine Niederschlagsentwässerung unter den gegebenen Bedingungen (verfügbare Fläche, Bodenverhältnisse) möglich ist.
- Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl wird sichergestellt, dass die vorhandenen Flächen trotz Übernahme der Grundflächenzahl aus dem Bebauungsplan XIV-3 intensiver genutzt werden können. Damit kann dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.
- Tankstellen mit hohem Gefährdungspotenzial für das Grundwasser werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.
- Verluste klimawirksamer Freiflächen erfolgen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht. Die anteilige Dachbegrünung bei Neubau, alternativ Fassadenbegrünung, stellt im Sommer eine Maßnahme zum Schutz vor Hitze und im Winter zur Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zur Wärmedämmung dar.
- Es erfolgt die weitergehende Sicherung umlaufender Vorgartenflächen. Die Regelung der Bepflanzung der Vorgärten wird durch textliche Festsetzung konkretisiert (Hecke mit anschließender Wiesenfläche). Durch die Konkretisierung der Bepflanzung gewinnen die Vorgärten an Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Ortsbild. Die Ansaat von Wiesenfläche ist wesentlich vielfältiger und artenreicher als eine einfache Rasenfläche.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind Dachflächen mit einer Fläche von mehr als 50 Quadratmeter zu mindestens 30 Prozent zu begrünen. Alternativ ist ausnahmsweise eine Fassadenbegrünung gleicher Fläche zulässig.

- Der Begründung werden als Empfehlung Pflanzlisten mit standortgerechten, klimaresilienten Pflanzen und Gehölzen für die Vorgartenbepflanzung und die Begrünung der Dachflächen, alternativ Fassadenflächen beigefügt. Zudem erfolgen Empfehlungen zur Pflanzdichte und Pflanzenqualität der Heckenpflanzung.
- Es erfolgt eine Regelung der Brennstoffe beim Betrieb von Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die den Belangen des Klimaschutz- und Energiewendegesetzes sowie Solargesetzes entgegenstehen.

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (Zugriffsverbote) geregelt. Werden Bäume zur Fällung freigegeben und / oder ist der Abriss von Gebäuden beziehungsweise die bauliche Veränderung der Fassade und / oder des Dachbereiches geplant, müssen zuvor Untersuchungen auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) beziehungsweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erfolgen.

Eingriffe nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch liegen nicht vor, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier der Fall. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-3-1 wird kein Eingriff, über das bestehende Planungsrecht hinaus, vorbereitet. Im Gegenteil, die überbaubare Fläche für Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird auf 0,8 begrenzt. Damit reduziert sich die zulässige überbaubare Grundstücksfläche um rund 5.800 Quadratmeter.

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

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

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden wurden Anregungen vorgebracht, die nach der Abwägung im Bebauungsplan XIV-3-1 folgendermaßen berücksichtigt wurden:

- Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke (einschließlich gewerblich betriebener Anlagen), nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, mit dem Ziel insbesondere auch flächenintensive Nutzungen auszuschließen und die Flächen für Gewerbebetriebe vorzuhalten,

- Beschränkung der Höhe für Dachaufbauten auf maximal drei Meter, vor dem Hintergrund des benachbarten Denkmalsbereiches (High-Deck Siedlung),
- Festsetzung von Wiesen- statt Rasenfläche in den Vorgärten zur Erhöhung der Artenvielfalt,
- Ergänzung eines Hinweises in der textlichen Festsetzung, dass Pflanzen bei Abgang nachzupflanzen sind,
- Ergänzung von Pflanzlisten für die Heckenpflanzung, die Dach- und Fassadenbegrünung als Anlage zum Bebauungsplan, die Verwendung von Arten der Pflanzlisten wird empfohlen, darüber hinaus erfolgen Empfehlungen zu Pflanzqualitäten und Pflanzabständen bei Heckenpflanzungen,
- Streichung des Wortes „extensiv“ im Zusammenhang mit der Dachbegrünung, damit ist sowohl eine extensive als auch eine intensive Dachbegrünung, welche einen deutlich höheren ökologischen Wert hat, zulässig.

Aus den Stellungnahmen ergaben sich weitere Prüf- und Untersuchungsbedarfe, die im Verfahren erfolgt sind:

- 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) weder angemessen noch zielführend.

- Eigene Abschätzung der planinduzierten Verkehre durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 2,0 auf 2,4.

Darüber hinaus erfolgten Anregungen, denen nach Abwägung nicht gefolgt wurde:

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

- Den Anregungen zur Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung, Festsetzung eines Substrataufbaus von mindestens 15-50 Zentimeter, idealerweise > 50 Zentimeter, für eine intensive Dachbegrünung, die Begrünung von 50 Prozent der nach Süden gerichteten Fassadenflächen beziehungsweise die 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. 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.

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 eingeschätzt. Eine Begrünung der Fassadenflächen in der gewünschten Größenordnung ist zudem realistisch nicht umsetzbar (Anlieferbereich, Toröffnungen, Fensterbänder).

- 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 angeregt, erfolgt nicht; die wirtschaftlichen Belange werden durch eine Erhöhung der Geschossflächenzahl angemessen berücksichtigt.
- Der Anregung zur Neuanlage eines Fußweges zwischen Schmalenbachstraße und Neuköllnischen Allee in Höhe der Heinrich-Schlusnus-Straße durch das Plangebiet wird nicht

gefolgt. Aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises, der von der Verbindung 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.
- 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 und Einleitungen des Regenwassers in den Boden Altlastenuntersuchungen und die Beseitigung von Altlasten und Aufschüttungen erfolgen muss. Auch eine separate Regelung zur Befestigung von Wegen erfolgt nicht, da Zufußgehende überwiegend den Zufahrtsbereich mitnutzen.
- Der Anregung einer Gebietsgliederung dahingehend, dass zum besseren Lärmschutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude parallel zur Neuköllnischen Allee angeordnet werden, wird nicht gefolgt.

Die schwerpunktmäßige Freihaltung eines Gewerbegebiets für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handwerksbetriebe stellt hier einen gewichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelang dar. Die Flächen sind Teil der gemäß Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) zu sichernden Fläche 25 „Südring“ zwischen S-Bahnring und Teltowkanal. Im Entwicklungskonzept 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. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm sind im Übrigen nähere Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan trifft, auch wenn nicht alle Anregungen zur Anlage / Sicherung naturhaushaltswirksamer Flächen berücksichtigt wurden, im Gegenzug keine Regelungen, die eine über die Festsetzungen hinausgehende Dach- und Fassadenbegrünung, eine vogelfreundliche Bauweise, die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum, die Anlage von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau verhindern.

3. Geprüfte, in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen existieren nicht, da der Bebauungsplan unter angemessener Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse die Sicherung des Gewerbegebietes zum Ziel hat. Das Gewerbegebiet ist Teil des Industrie- und Gewerbebestandes „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.

Berlin Neukölln, den 21.08.2023

Groth

Leiter des Stadtentwicklungsamtes