

Bezirksamtsvorlage Nr.: 134/21

-zur Beschlussfassung-

für die Sitzung am 11.05.2021

- 1. Gegenstand des Antrages:** Drucksachen Nr./..... der BVV
(Vorlage zur Beschlussfassung)
Planreife gemäß § 33 Abs. 3 BauGB für die
Grundstücke im Geltungsbereich des
Bebauungsplans XIV-132-1 im Bezirk Neukölln,
Ortsteil Buckow
- 2. Berichterstatter:** Herr Jochen Biedermann
- 3. Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage
ersichtliche Vorlage der Bezirksverordnetenver-
sammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 4. Begründung und Rechtsgrundlagen:** sind der Vorlage an die Bezirksverordnetenver-
sammlung zu entnehmen.

Berlin-Neukölln, den 6.5.2021

Biedermann
Bezirksstadtrat



Sitzung am:
Drs. Nr.: /
Lfd. Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung

Bebauungsplan XIV-132-1
(„Juchaczweg / Zadekstraße“)

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

Für den vom Stadtentwicklungsamt -Fachbereich Stadtplanung- aufgestellten Bebauungsplan XIV-132-1 vom 28. April 2021 für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow liegen die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 33 Absätze 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung („Planreife“) - vor.

Berlin-Neukölln, den

Hikel
Bezirksbürgermeister

Biedermann
Bezirksstadtrat

A. Begründung der Beschlussfassung über die Planreife:

Gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Vorhaben während der Planaufstellung zulässig, wenn nachfolgend genannte Bedingungen erfüllt sind.

Danach muss

- anzunehmen sein, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 33 Absatz 1 BauGB ist darüber hinaus die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 2 bis 5 BauGB erforderlich. Abweichend hiervon kann, bei einem Verfahren nach § 13 BauGB oder § 13a BauGB, ein Vorhaben gemäß § 33 Absatz 3 BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die sonstigen Voraussetzungen erfüllt sind; der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

Da das Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist die Möglichkeit einer frühzeitigen Planreifegenehmigung gemäß § 33 Absatz 3 BauGB grundsätzlich gegeben.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 3. 12.2018 bis einschließlich 21. 12.2018 statt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweier Plakate mit Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf im Stadtentwicklungsamt Neukölln dargelegt. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet unter <http://berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln.de> und unter meinberlin.de Einsicht in die Planentwürfe genommen werden. Die Möglichkeit der Stellungnahme war sowohl postalisch als auch digital gegeben. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26. Februar 2019 vom Bezirksamt beschlossen.

Für den Bebauungsplan XIV-132-1 wurde mit Anschreiben vom 29. Juli 2020 und einer Fristsetzung von einem Monat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Die Abwägungsergebnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Auswertungsvermerk vom 14.4.2021 sowie der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 33 Absatz 3 Satz 2 BauGB

sind in das Verfahren eingeflossen und der Begründung zum Bebauungsplan XIV-132-1 zu entnehmen.

Außerhalb des Verfahrens wurde die Öffentlichkeit, insbesondere die Anlieger und Nachbarschaft der näheren Umgebung unmittelbar nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses vom 23. November 2018 von der Vorhabenträgerin bereits am 10. Dezember 2018 frühzeitig zu einer informellen Veranstaltung in den Festsaal des Vivantes Klinikums Neukölln eingeladen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit für den Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ gemäß § 33 Absatz 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit einem beschleunigten Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde vom 10. August 2020 bis 10. September 2020 durchgeführt.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden am 3. August 2020 per Anschreiben durch das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Neukölln von Berlin von der Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit informiert:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67,
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22,
- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47,
- Rudower Straße 48,
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43,
- Otto-Wels-Ring 1, 3,
- Stieglitzweg 2, 4.

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergaben. Aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge konnte der im Anschreiben an die beteiligte Öffentlichkeit angegebene Raum der Offenlage jeweils nur einzeln betreten werden. In den Beteiligungsschreiben vom 3. August 2020 wurde darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Unterlagen im Zeitraum bis zum 10. September 2020 im Internet einzusehen waren und auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Es ging eine Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Diese Stellungnahme beinhaltete ausschließlich eine Frage zur Möglichkeit der Anmietung von Stellplätzen im geplanten Parkhaus. Hieraus ergaben sich keine abwägungsrelevanten Hinweise und somit keine inhaltlichen Änderungen für den

Bebauungsplan. Der Hinweis wurde an den Klinikbetreiber weitergeleitet, dem Betroffenen wurden die Kontaktdaten übermittelt.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 33 Absatz 3 Satz 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 können somit - nach Beschlussfassung des Bezirksamts und Billigung der Bezirksverordnetenversammlung - nach § 33 BauGB beurteilt werden; in diesem Fall ist über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage der in § 33 Absätze 1 und 3 BauGB genannten Bedingungen zu entscheiden („Planreifebestätigung“).

Entsprechend der Ausführungsvorschriften zu § 7 Absatz 1 AGBauGB (AV Unterrichtung) vom 6. April 2016 ist die zuständige Senatsverwaltung durch das Bezirksamt beim Vorliegen dringender Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen im Sinne von § 7 Absatz 1 Satz 3 AGBauGB über die Absicht, von § 33 BauGB Gebrauch zu machen, zu unterrichten, außer in den Fällen, in denen unzweifelhaft feststeht, dass die dringenden Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 AGBauGB nicht berührt sind.

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B11 vom 13.9.2018 sind dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 in Zusammenhang mit Nr. 3 AGBauGB (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) berührt, aber nicht beeinträchtigt. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C 19 vom 9. 10.2018 sind durch die Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Stufe III dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 sowie nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB berührt.

Diese wurden in der Abwägung zum Bebauungsplan XIV-132-1 wie folgt berücksichtigt:

Der Bebauungsplan ist Bestandteil einer Gesamtkonzeption des Klinikbetreibers zur Neustrukturierung des Krankenhausstandorts und dient unmittelbar der Sicherung des übergeordneten Gemeinbedarfsstandorts. Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) - Referat I D vom 3. 8.2020 wurde mitgeteilt, dass sich die vorgesehenen Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung des Areals (Ida-Wolff-Krankenhaus) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“, die vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dient, nicht im Widerspruch zu den fachlichen Belangen der Krankenhausbauplanung und Krankenhausplanung befänden und dagegen keine Einwände bestünden.

Aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Referat IV B für Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr vom 29.8.2020 bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Die hauptsächlich methodischen Hinweise und Anmerkungen stellten keine abwägungsrelevanten Belange dar. Die Verkehrstechnische Untersuchung - VTU von Hoffmann-Leichter vom 18. 6.2019 wurde entsprechend der Anforderungen aus der Stellungnahme am 25.9.2020 angepasst. Die Funktionsfähigkeit der Hauptverkehrsstraßen bleibt gewahrt, unzulässige Beeinträchtigungen auf das Plangebiet sind hiermit nicht verbunden.

Damit ist festzustellen, dass die dringenden Gesamtinteressen Berlins im Rahmen der geltend gemachten gesamtstädtischen Belange nicht berührt sind. Ein weiteres Beteiligungserfordernis vor Beschlussfassung über die Planreife im Sinne der AV Unterrichtung ist aus bezirklicher Sicht nicht gegeben.

Das erforderliche Anzeigeverfahren über den Bebauungsplan XIV-132-1 wird hierdurch nicht berührt. Dieses erfolgt gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 6 Absatz 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren) vom 6. 4.2016 im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB, die im Juni 2021 begonnen werden soll, sowie der Beschlussfassung des Bezirksamts über den Bebauungsplan. Die Vorlage des Entwurfs an die Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan erfolgt, wenn die zuständige Senatsverwaltung erklärt, dass sie keine Beanstandungen erhebt oder die Frist von zwei Monaten nach Eingang der Anzeige verstrichen ist.

B. Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-132-1

(„Juchaczweg / Zadekstraße“)

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	7
2.4.2	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Altlasten	9
2.8	Denkmalschutz	9
3	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	14
3.4.1	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)	15
3.4.2	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	15
3.4.3	Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)	17
3.4.4	Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)	17
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	18
3.5.1	Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023	18
3.5.2	Planwerk Südostraum	18
3.5.3	Luftreinhalteplanung	19
3.5.4	Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan	20
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.6.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin	20
3.6.2	Konzept für die soziale Infrastruktur 2016 (SIKo Neukölln)	21
3.7	Angrenzende Bebauungspläne	21
3.7.1	Festgesetzte Bebauungspläne	21
3.7.2	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
3.8	Planfeststellungen	22
3.9	Sonstiges	22
3.9.1	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	22

4	Entwicklung von Planungsüberlegungen	22
4.1	Art des Verfahrens	24
II	UMWELTBERICHT	28
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	29
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	29
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	30
3	Begründung der Festsetzungen	31
3.1	Art der baulichen Nutzung	31
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet	31
3.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	32
3.2	Maß der baulichen Nutzung	32
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	33
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	33
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	33
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	34
3.4	Weitere Arten der Nutzung	35
3.4.1	Stellplätze und Garagen	35
3.4.2	Straßenverkehrsfläche	36
3.4.3	Straßenbegrenzungslinie	36
3.5	Immissionsschutz	37
3.5.1	Verkehrslärm	38
3.5.2	Gewerbelärm	45
3.6	Grünfestsetzungen	46
3.6.1	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen	46
3.6.2	Eingrünung des Garagengebäudes / Parkhauses	47
3.6.3	Dachbegrünung	47
3.7	Sonstige Festsetzungen	48
3.7.1	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	48
3.7.2	Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften	49
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	49
3.9	Städtebaulicher Vertrag	49
4	Abwägung von Stellungnahmen	51
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	51
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	52
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	55
4.4	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	58
5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	59
5.1	Öffentliche Belange	60
5.2	Private Belange	61
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	63
1	Auswirkungen auf die Umwelt	63
1.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	63
1.1.1	Schutzgut Mensch	63

1.1.2	Schutzgut Arten und Biotope	66
1.1.3	Schutzgut Boden	68
1.1.4	Schutzgut Wasser	69
1.1.5	Schutzgut Klima	71
1.1.6	Schutzgut Landschaft	71
1.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	72
1.1.8	Wechselwirkungen	72
1.2	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	73
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	75
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	76
3.1	Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist	76
3.2	Maßnahmen/Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	76
4	Verkehrliche Auswirkungen	76
5	Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	78
6	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	78
V	VERFAHREN	79
1	Mitteilung der Planungsabsicht	79
2	Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB	79
3	Aufstellungsbeschluss	79
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	79
5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	80
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	80
7	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB	80
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	82
VII	ANHANG	83
1	Quellenverzeichnis	83
2	Textliche Festsetzungen	84
3	Pflanzliste vom 31.03.2021	88
4	Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	91
5	Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	93
6	Auswertungsvermerk über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB	95
7	Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	97

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Planung betrifft den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses, das 2013 durch den landeseigenen Klinikkonzern Vivantes aus der vormaligen Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO) übernommen wurde. Die entsprechenden Flächen sollen nun, im Zusammenhang mit einer geplanten Neuordnung des Vivantes Klinikums Neukölln, teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße weggefallenen Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll zudem ein Ärztezentrum errichtet werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Neubauten erfolgte bereits der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums. Darüber hinaus sollen nach der derzeitigen Planung auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee perspektivisch durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Für das Ida-Wolff-Krankenhaus wurde im Jahr 1974 der Bebauungsplan XIV-132 festgesetzt. Die hierin vorgenommene Baukörperfestsetzung steht der nun vorgesehenen baulichen Erweiterung jedoch grundsätzlich entgegen und bietet keine ausreichenden Spielräume für die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt, mit der eine vollständige Änderung des Ursprungsplanes erfolgen soll. Entsprechend der Systematik zur Benennung von Bebauungsplänen im Land Berlin erhält der neue Bebauungsplan die Bezeichnung XIV-132-1. In den Geltungsbereich werden auch die im Bebauungsplan XIV-132 festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Juchaczweges einbezogen, die nur teilweise für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 liegt im Süden Berlins, im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow in einem von Rudower Straße, Kormoranweg, Fritz-Erler-Allee und Zadekstraße umschlossenen Block, der im Wesentlichen durch das Vivantes Klinikum Neukölln geprägt wird.

Westlich des Juchaczweges befinden sich bis zum Kormoranweg ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im Norden grenzen das weitläufige Gelände des Klinikums Neukölln sowie das Grundstück Juchaczweg 11 an das Plangebiet an, auf welchem die AWO bis zum Jahr 2020 die Kindertagesstätte „Schatzinsel“ betrieb. Östlich der durch die Zadekstraße gebildeten Grenze des Geltungsbereichs befinden sich achtgeschossige Wohnhäuser in Zeilenbauweise, die bereits dem Ortsteil Gropiusstadt zugeordnet sind. Südlich der Fritz-Erler-Allee befindet sich das bis zu dreigeschossige Seniorenwohnhaus „Anna-Nemitz-Haus“, das ebenfalls durch die AWO betrieben wird.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der etwa 1,87 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 umfasst den Juchaczweg in seinem ursprünglich vorgesehenen Verlauf sowie die Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses (Juchaczweg 21; Zadekstraße 45, 46). Die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden öffentlichen Straßen der Fritz-Erler-Allee sowie der Zadekstraße liegen im Geltungsbereich des angrenzenden festgesetzten Bebauungsplanes XIV-105, eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 ist daher nicht erforderlich.

Mit Ausnahme des im Eigentum des Landes Berlin befindlichen gewidmeten Abschnitts des Juchaczweges befinden sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum des kommunalen Krankenhausträgers.

Seitens des Bezirks wird angestrebt, die Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen. Die entsprechende Grundlage kann sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Im Verfahrensverlauf haben Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Bezirksamt zum weiteren Vorgehen stattgefunden. Die öffentlich zugänglichen Flurstücke 231 (rd. 88 m²) und 233 (rd. 38 m²) sollen an das Land Berlin übertragen und für den Verkehr gewidmet werden (siehe Kapitel III./3.4.2).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses wurde in den 1960er bis 1980er Jahren mit einem zwei- bis achtgeschossigen und unterkellerten Gebäudeensemble bebaut. Die Gebäude sind dabei überwiegend einer geriatrischen Krankenhausnutzung zugeordnet. Der vormals als Pflegeheim genutzte achtgeschossige Baukörper wurde bereits abgerissen; das hieran anschließende dreigeschossige Gebäude entlang der Fritz-Erler-Allee wird weiterhin als Pflegeheim genutzt. Das zweigeschossige Solitärgebäude nordwestlich der Kreuzung mit der Zadekstraße

dient als klinische Forschungseinrichtung. Das vier- bis fünfgeschossige Gebäude im nordöstlichen Plangebiet wird als Geriatrie genutzt.

Das vollständig eingefriedete Krankenhausgrundstück verfügt gegenwärtig über Zufahrten zum Juchaczweg, zur Fritz-Erler-Allee und zur Zadekstraße. Straßenbegleitend sowie im Hofbereich weist das Plangebiet verschiedene Gehölzbestände auf. Die Freiflächen sind jedoch aufgrund der Zufahrten und der oberirdischen Stellplatzanlagen insgesamt durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Im Zuge des vorgenannten Gebäudeabrisses sowie der Verlegung einer Fernwärmeleitung wurden zudem verschiedene Bäume gerodet.

Der Juchaczweg stellt eine auf den südlichen Hauptzugang des Klinikums Neukölln zulaufende Sackgasse dar. Die Straße weist insbesondere auf ihrer östlichen Seite öffentliche Stellplätze auf.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des am 28. November 1974 festgesetzten Bebauungsplans XIV-132 (GVBl. S. 2819). Dieser Bebauungsplan setzt die Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie den Juchaczweg einschließlich dessen Verlängerung als Straßenverkehrsfläche fest.

Entlang der Fritz-Erler-Allee sowie der Zadekstraße existieren aufgrund des hier angrenzenden Bebauungsplans XIV-105 festgesetzte Straßenbegrenzungslinien vom 11. April 1972 (siehe I./3.7.1).

2.4.2 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Die ff.-Fluchtlinien sind festgesetzte Fluchtlinien, die in einem vollständigen Verfahren zur förmlichen Feststellung (ff.) nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt wurden. Innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend verlaufen keine förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien.

2.5 Verkehrserschließung

Durch die direkte Lage an der Fritz-Erler-Allee ist das Plangebiet verkehrlich günstig erschlossen; 200 m östlich verläuft die Johannisthaler Chaussee, die direkt an die Autobahn A 113 anbindet. Juchaczweg und Zadekstraße weisen beiderseits Fußwege auf; entlang der Fritz-Erler-Allee verläuft zwischen Straße und Gehweg zudem ein Radweg. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über die in etwa 150 - 200 m Entfernung liegenden Bushaltestellen „Kolibriweg“ und „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee“. Die Buslinie M46

soll zukünftig vom Kormoranweg über die Fritz-Erler-Allee zum U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee führen, was die ÖPNV-seitige Anbindung des B-Plangebietes noch weiter verbessert. Die nächstgelegenen U-Bahnhöfe „Britz-Süd“ und „Johannisthaler Chaussee“ befinden sich in etwa 650 - 700 m Entfernung.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der betroffenen Fachbehörden verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen durch das Plangebiet oder in dessen Umgebung.

Trink- und Löschwasser

Eine Hauptleitung der Wasserversorgung mit 400er Nennweite sowie zwei Versorgungsleitungen mit 150er Nennweite verlaufen südlich des Plangebiets entlang der Fritz-Erler-Allee. Geringer dimensionierte Versorgungsleitungen verlaufen zudem entlang des Juchaczwegs (DN 150) und der Zadekstraße (DN 200). Die äußere Erschließung des Standortes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt entsprechend dem Trinkwasserbedarf; Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwasser, Regenwasser

In den angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Das Plangebiet befindet sich dabei im Bereich der Trennkanalisation (mit separaten Schmutz- und Regenwasserleitungen) und ist dem Einzugsbereich eines Abwasserpumpwerks zugeordnet. Entlang der drei an das Plangebiet angrenzenden Straßen verlaufen Schmutzwasserleitungen mit 200er bis 300er Nennweite. Die Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Der im Bereich der Fritz-Erler-Allee verlaufende Regenwasserkanal (DN 1.000) führt das aus den untergeordneten Leitungen im Juchaczweg (DN 300 / 350 / 400) und der Zadekstraße (DN 500 / 600) herangeführte Regenwasser in westliche Richtung ab. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffent-

liche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflusspende möglich.

Elektrizität

Das Plangebiet ist über Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Sämtliche Leitungen verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Ausnahmen bilden die Anschlussleitung zur Übergabestation im Bereich des kürzlich abgerissenen achtgeschossigen Gebäudes sowie eine Niederspannungsleitung, die im Bereich der nördlichen Verlängerung des Juchaczwegs auf dem Klinikgelände verläuft.

Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet. Die nächstgelegene Versorgungsleitung verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets in der Zadekstraße ab Höhe Buchfinkweg in Richtung Rudower Straße.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet eines Netzbetreibers für Fernwärme. Die Versorgungsstrassen verschiedener Gebäude des Geltungsbereichs sind unterirdisch und im östlichen Teil des Plangebiets als Heizkanal verlegt.

In Vorbereitung der Neustrukturierung des Standorts befindet sich der Eigentümer / Klinikbetreiber bereits hinsichtlich einer Umlegung dieser Fernwärmeleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen.

2.7 Altlasten

Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor. Ausführlichere Aussagen zur Beschaffenheit des Bodens sind Kapitel IV.1.1.3 zu entnehmen.

2.8 Denkmalschutz

Die Gebäude im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz. Jedoch sind die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des Krankenhauses Neukölln (Rudower Straße 56 / Zadekstraße) teilweise als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin verzeichnet (Obj.-Dok.-Nr.: 09090330). Der Entwurf des Architekten Reinhold Kiehl stammt aus dem Jahr 1902; die Fertigstellung der Anlage für den Bauherren Gemeinde Rixdorf erfolgte 1910. Darüber hinaus stehen die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons als Gartendenkmal unter Schutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09046187).

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und dem Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 12. Dezember 2018 bestätigt, wobei hier noch auf den durch den LEP HR ersetzten Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. Nr. 11 S. 182 ff.) Bezug genommen wurde.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Das LEPro 2007 benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 1 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in § 5 Siedlungsentwicklung und in § 6 Freiraumentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß Grundsatz aus § 1 Abs. 1-4 LEPro soll Berlin in seiner Bedeutung als Metropole und Bundeshauptstadt sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene gestärkt werden. Dabei wird insbesondere auf den Einfluss der Stadt auf die gesamte Hauptstadtregion sowie auf die wirtschaftliche Bedeutung abgezielt. Die Wachstumschancen der Hauptstadtregion werden insbesondere innerhalb der Metropole selbst gesehen (§ 2 Abs. 1 LEPro).

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innen-

entwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro). Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** stellt das gesamte Areal innerhalb der Metropole Berlin (Z 3.4) als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Abs. 1 die Entwicklung von Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist.

Gemäß Grundsatz G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3).

Der **Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin zeigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine der vorge-
nannten Darstellungen, so dass der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als
Raumordnungsplan nicht berührt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neu-
bekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezem-
ber 2020 (ABl. 2021 S. 147) überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck-
bestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Der gewidmete Abschnitt des Juchacz-
wegs sowie die westlich, südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzen-
den Flächen sind als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt flächende-
ckend für das Land Berlin die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der
Landschaftspflege in den Grundzügen dar. Darauf aufbauend werden in vier the-
matischen Programmplänen sowie der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption
Maßnahmen formuliert, deren Vorgaben nachfolgend wiedergegeben werden.

Der **Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“**, der Schwerpunkte der Belastung
und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen
Abgrenzung darstellt, ordnet das Plangebiet als *Siedlungsgebiet* ein. Hier gelten
u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung so-
wie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen
Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflä-
chen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Darüber hinaus wird die Fläche einem *Vorsorgegebiet Klima* zugeordnet, für das u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Der **Teilplan „Biotop- und Artenschutz“** stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet ist darin im Hinblick auf die klassifizierten Biotopentwicklungsräume als *Obstbaumsiedlungsbereich* in einem *siedlungsgeprägten Raum* dargestellt. Es werden u. a. folgende Maßnahmen benannt:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen)
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z. B. Bauerngärten oder großkronige gebietstypische Bäume)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z. B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem)
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung

Eine identische Festlegung erfolgt im **Teilplan „Landschaftsbild“**. Hier gelten u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z. B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen)
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen
- Wiederherstellung historischer Alleen
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen

Der **Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“** stellt das Plangebiet als *sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren eines bebauten Bereichs* dar, für welche u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen benannt werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

In Ergänzung zum LaPro wurden in der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption Suchräume und Flächen identifiziert, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis im Sinne naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen besteht. Für das Plangebiet werden keine Aussagen getroffen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den Bebauungsplan XIV-132-1 ist

aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Mobilität und Verkehr von Belang.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen. Der StEP MoVe umfasst thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen. Die Konkretisierung erfolgt über verschiedene Programme und fokussierte Strategien wie z. B. Nahverkehrsplan, Radverkehrsplan, Fußverkehrsplan oder Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept.

Die im vormaligen StEP Verkehr enthaltenen Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung 2025 werden in regelmäßigen Abständen unabhängig und losgelöst vom Beschluss des StEP MoVe aktualisiert. In den auf der Internetseite der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz – Abteilung IV (Verkehr) bereitgestellten und zuletzt im Dezember 2017 aktualisierten Karten, sind weder der Juchaczweg noch die Zadekstraße im Bestand 2011 noch in der Planung 2025 Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die Fritz-Erler-Allee wird als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt. In der näheren Umgebung verlaufen mit der Rudower Straße und der Johannisthaler Chaussee zwei Straßen der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung), die im letztgenannten Fall auch direkt an die als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) klassifizierte BAB A 113 anbindet. Die Darstellungen von Bestand und Planung weichen nicht voneinander ab. Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 9. Oktober 2018 sind durch die Fritz-Erler-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Stufe III dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB berührt.

Die Inhalte des Bebauungsplans XIV-132-1 stehen dem StEP MoVe nicht entgegen. Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes zu prüfen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Hoffmann-Leichter, Berlin, September 2020).

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen über die bioklimatische

Situation sowie über Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern (Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen, Klimaschutz) abgestufte, räumlich differenzierte Kulissen für den Klimaschutz. In der Analysekarte Bioklima wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung dargestellt, der gegenwärtig und künftig von Wärmebelastungen am Tag betroffen ist. Gemäß Maßnahmenplan „Bioklima Grün- und Freiflächen“ sollen im Plangebiet Potenziale zur Neubepflanzung von Stadtbäumen und Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden. Der Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ ordnet das Plangebiet dem Handlungsraum Trennsystem zu und schlägt vor, Versickerungspotenziale vorrangig zu nutzen. Das Plangebiet zählt gemäß dem „Aktionsplan“ nicht zu den Stadträumen mit prioritärem Handlungsbedarf, jedoch besteht für den südlich angrenzenden Siedlungsraum Bedarf im Handlungsfeld Bioklima. Den Grün- und Freiflächen im Plangebiet wird nach Aussage des StEP Klima keine besondere stadtklimatische Bedeutung zugeschrieben.

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für die Blockebene ableitbar. Jedoch führt der StEP Klima eine Reihe allgemeiner Instrumente auf (z. B. Entsiegelung unbebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), die den durch den Klimawandel absehbaren negativen Auswirkungen entgegenwirken können.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den 2011 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Klima, profiliert und vertieft dessen Inhalte und liefert Handreichungen für die Praxis. Der ergänzende StEP, der im Juni 2016 veröffentlicht wurde, fokussiert sich dabei auf die immer häufiger auftretenden Wetterextreme Hitzetage / Tropennächte (Urbane Hitze) und Starkregen (Urbane Überflutung) und beschreibt verschiedene Anpassungsmaßnahmen.

Zudem sind Maßnahmen- und Strategiebündel für sieben in Berlin gängige Baustruktur- und Flächentypen entwickelt worden. Zu diesen Stadtstrukturtypen zählen neben der verdichteten Blockrandbebauung, der Nachverdichtung von Zeilenbebauung, dem Geschosswohnungsneubau, Schulen, Gewerbe und Industrie auch Straßen und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Für jeden Baustrukturtyp werden spezielle Anpassungspotenziale aufgezeigt und beschrieben.

Ein weiteres Ziel ist eine Anpassung in Form von No-Regret-Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind. Daher

sind im StEP Klima KONKRET Instrumente und Wege enthalten, um die Anpassungen auf allen Planungsebenen in Prozesse, Programme und Projekte einzubinden. Insgesamt sind die Maßnahmenempfehlungen jedoch nicht räumlich auf einzelne Stadtteile Berlins spezifiziert.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 berücksichtigt insbesondere mit den Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Grundstücksflächen die Vorgaben des StEP Klima. Darüber hinaus wurden die Entwässerungsmöglichkeiten in einer Machbarkeitsstudie ermittelt (Hoffmann-Leichter, Berlin, Februar 2020).

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der am 12. März 2019 beschlossene „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

In der Umgebung des Plangebiets sind gemäß StEP Zentren 2030 folgende zentrale Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm, 8 km nach Norden entfernt
- Stadtteilzentrum Johannisthaler Chaussee, 500 m nach Süden entfernt
- Ortsteilzentrum Wutzkyallee, 1,8 km nach Süden entfernt

Dem Plangebiet wurden keine zentralen Funktionen zugeordnet.

Aufgrund der im Bebauungsplan XIV-132-1 festgesetzten Beschränkungen zur Entwicklung des Einzelhandels sind keine zentrenrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der Senat hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan "StEP Wohnen 2030" beschlossen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030 benennt und vor allem das Ziel verfolgt, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen.

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 werden im StEP Wohnen 2030 keine Aussagen getroffen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin. Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs der Haltestellen gemäß den im aktuellen Entwurf des Berliner Nahverkehrsplans definierten Erschließungsstandards.

Für das insbesondere über die Bushaltestellen „Kolibriweg“ und „Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee“ sowie die U-Bahnhöfe „Britz-Süd“ und „Johannisthaler Chaussee“ an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Die Buslinie M46 soll zukünftig vom Kormoranweg über die Fritz-Erler-Allee zum U-Bahnhof Johannisthaler Chaussee führen, was die ÖPNV-seitige Anbindung des B-Plangebietes noch weiter verbessert.

3.5.2 Planwerk Südostraum

Der Südostraum Berlins gilt als wichtiger Zukunftsraum der Berliner Stadtentwicklung, der stark durch die Entwicklungen am neuen Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) beeinflusst wird. Der Ausbau des Flughafens eröffnet wirtschaftliche Perspektiven und Chancen für die Stadtentwicklung, die mit Hilfe der Leitbildentwicklung des Planwerks Südostraum genutzt werden sollen. Die urbanen und landschaftlichen Vorzüge sowie Stärken des Raums sollen weiterentwickelt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 selbst trifft das im April 2009 vom Senat beschlossene Planwerk Südostraum keine speziellen Aussagen; es wird lediglich der Bebauungsbestand dargestellt.

3.5.3 Luftreinhalteplanung

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem neuen Luftreinhalteplan schafft der Senat die Grundlage für die Verbesserung der Luftqualität, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Mit den Maßnahmen des Luftreinhalteplans sollen die Grenzwerte bis Ende 2020 eingehalten werden und insgesamt die gute Luftqualität gewährleistet werden.

Im Wesentlichen werden vier Maßnahmenfelder beschlossen

1. die Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen wird fortgesetzt, ebenso der Umstieg von Dieselnbussen auf Elektrobusse bei der BVG.
2. Die Parkraumbewirtschaftung wird von bisher 40 Prozent auf 75 Prozent der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings) ausgeweitet. Parkraumbewirtschaftung ist eine gesamtstädtische, nicht nur örtlich wirkende Maßnahme zur Minderung von NO₂.
3. Die Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30: Tempo 30 bedeutet im Stadtverkehr, dass sich die besonders schadstoffintensiven Beschleunigungsvorgänge deutlich verringern und der Verkehr verstopft wird. Für 33 Straßen mit 59 hochbelasteten Straßenabschnitten ist die Anordnung von Tempo 30 aus Gründen der Luftreinhaltung vorgesehen.
4. Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW) bis einschließlich Euro Norm 5/V. Die Länge der Durchfahrtsverbote beträgt insgesamt 2,9 km. Dies entspricht 0,05 Prozent des gesamten 5.452 km langen Straßennetzes Berlins. Auf den Strecken mit Durchfahrtsbeschränkung wird außerdem Tempo 30 angeordnet, um die Luftbelastung weiter zu verringern und den NO₂-Grenzwert schnell einhalten zu können.

Anlieger sind vom Durchfahrtsverbot ausgenommen. Diese Regelung gilt für Anwohnerinnen und Anwohner ebenso wie für den Wirtschaftsverkehr (Handwerker, Pflegedienste, Lieferdienste etc.).

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschiffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor.

Die Festlegungen machen keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan XIV-132-1 erforderlich.

3.5.4 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Berliner Senat hat am 23. Juni 2020 den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Dieser schreibt die Lärmaktionspläne von 2008 und 2013 fort und enthält ein umfangreiches Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre. Neben der Weiterführung bewährter Lärminderungsmaßnahmen wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um den Straßenverkehrslärm, der nach wie vor die dominierende Lärmquelle ist, zu mindern.

Zentrales Vorhaben des neuen Lärmaktionsplans ist die Ausweitung von Tempo 30 zur Lärminderung, sowohl nachts als auch tagsüber. Es wird eine stadtweite Untersuchung des Hauptstraßennetzes durchgeführt, welche Straßenabschnitte sich für eine Tempo-30-Ausweisung in der Nacht eignen. In einem zweiten Schritt wird eine Tempo-30-Konzeption für ganztägige Anordnungen von Tempo 30 in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans entwickelt.

Geplant ist außerdem ein berlinweites Konzept gegen verhaltensbedingten Verkehrslärm, der durch zu schnelles Fahren oder Beschleunigen erzeugt wird. Weitere Synergieeffekte für die Minderung von Verkehrslärm ergeben sich durch die Umsetzung des Mobilitätsgesetzes. Zudem wird erstmals die Lokalisierung und Bewahrung (inner-)städtischer Ruhe- und Erholungsräume in den Lärmaktionsplan aufgenommen.

Der Lärmaktionsplan enthält neben einer Bilanz früherer Maßnahmen und der Dokumentation der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung das Arbeitsprogramm bis 2023.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend. Er ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Lärmbelastungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 mithilfe einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, Berlin, Juli 2020) ermittelt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln von Berlin

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln, das am 2. Juni 2010 bzw. am 13. Juli 2016 in seiner fortgeschriebenen Fassung durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen wurde, dient dem Erhalt und der Stärkung der Zentren. Das rund 350 m südlich des Plangebiets gelegene Einzelhandelszentrum an der Johannisthaler Chaussee (Gropius Passagen) wird als Stadtteilzentrum eingestuft, wodurch von einem guten Grundversorgungsangebot auszugehen ist.

3.6.2 Konzept für die soziale Infrastruktur 2016 (SIKo Neukölln)

Das „Konzept für die soziale Infrastruktur - Bezirk Neukölln (SIKo Neukölln)“ wurde am 27. Februar 2016 durch das Bezirksamt Neukölln beschlossen. Es bildet die analytische Grundlage zur Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Untersuchungsgegenstand in der derzeitigen Fassung sind öffentliche Grund- und Oberschulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen. Das SIKo Neukölln stellt die Standorte und Kapazitäten der bestehenden sowie geplanten Einrichtungen dar und vergleicht diese mit den sich aus den Bevölkerungszahlen und -prognosen ergebenden Bedarfen. Des Weiteren werden im SIKo Neukölln durch sogenannte „Vorhalteflächen“ weitere Potenzialflächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gekennzeichnet. Diese können dazu dienen, weitere Kapazitätsbedarfe, die nach Umsetzung der gesicherten Planung nicht abgedeckt werden, abzudecken. Das SIKo Neukölln wird regelmäßig fortgeschrieben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 sind keine Einrichtungstypen (Bestand, Planung und Vorhaltestandorte) dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende und bis zum Jahr 2020 betriebene Kindertagesstätte „Juchaczweg 11“ ist im Bestand verzeichnet.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Nördlich grenzt der am 23. Juni 1977 festgesetzte Bebauungsplan XIV-96 an das Plangebiet an. Mit diesem Bebauungsplan, der vorrangig Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ und übergreifenden überbaubaren Flächen festsetzt, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den bis Mitte der 1980er Jahre erfolgten Ausbau des Klinikums Neukölln geschaffen.

Der Bebauungsplan XIV-102 betrifft weitreichende Flächen südwestlich des Plangebiets und wurde am 29. Juli 1965 festgesetzt; mit dem am 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A wurden grundlegende Regelungen vereinheitlicht. Der Bebauungsplan XIV-102 setzt vorrangig Allgemeines Wohngebiet fest; die Festsetzung der Bebauung erfolgt in Form von Baukörperausweisungen. Das Plangebiet ist geprägt durch Zeilenbebauung mit großzügigen Freiflächen.

Der Bebauungsplan XIV-105, der dem Bebauungsplan XIV-102 vergleichbare Pläneinhalte umfasst, betrifft Flächen östlich und südlich des Plangebiets. Die Festsetzung erfolgte am 11. April 1972.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Es befinden sich in der näheren Umgebung keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

3.8 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine planfestgestellten Anlagen.

3.9 Sonstiges

3.9.1 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 16. Juni 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen. Seit dem 1. November 2018 ist eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie anzuwenden. Die Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge sind anzuwenden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt mit mehr als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen neues Planungsrecht (z. B. durch einen Bebauungsplan) geschaffen werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten, die Kostenübernahme für die Erschließung, die Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und Spielplatzflächen gedeckt wird, die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 bereits ein Pflegeheim besteht und die nunmehrige Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets diese Nutzung lediglich planungsrechtlich sichert. Wohnnutzungen werden in Hinblick auf Zweckbestimmung (Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen) und Nutzungsumfang beschränkt und stellen eine der Klinik untergeordnete Nutzung dar (siehe Kapitel III 3.1.1). Die Voraussetzungen zur Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ liegen somit nicht vor.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Das 1986 eröffnete Hauptgebäude des Klinikums Neukölln ist stark sanierungsbedürftig und weist aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahlen und der Funktion

als erste Rettungsstelle des künftigen Großflughafens BER einen erheblichen Erweiterungsbedarf auf. Daher soll zunächst an der Rudower Straße im Bereich bisheriger Stellplätze ein Erweiterungsbau entstehen, der als Ausweichstandort eine umfassende und auf einen längeren Zeitraum im laufenden Betrieb angelegte Sanierung des Klinikums erst ermöglichen soll.

Im Auftrag des Klinikbetreibers wurde eine Gesamtkonzeption zur zukünftigen Strukturierung des Klinikums erstellt, die auch den Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses umfasst. So sollen die an der Rudower Straße entfallenden Parkplätze durch den Neubau eines Parkdeckgebäudes am Juchaczweg ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Die Ecksituation Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee soll durch ein Ärztehaus städtebaulich definiert und belebt werden. Das hier bislang bestehende Pflegeheim soll aufgrund seines ebenfalls sehr hohen Sanierungsbedarfs langfristig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Vorübergehende Unterbringungsmöglichkeiten der Bewohner werden durch den Klinikbetreiber in der Umgebung angeboten.

Mit den Abriss- und Neubaumaßnahmen soll vorrangig die funktionale Eingliederung des Ida-Wolff-Krankenhauses in das Klinikum Neukölln verbessert werden. Durch die Konzentration und Erweiterung des Stellplatzangebots in einem Parkhaus sollen zudem die verkehrliche Erschließung an veränderte Anforderungen angepasst und der Parkdruck in den umgebenden Wohngebieten reduziert werden. Die Planung eines ggf. durch kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Apotheke, Friseur) unterlagerten Ärztehauses soll zu einer Belebung des Straßenraums in der Fritz-Erler-Allee und einer Verbesserung der Angebote der Gesundheitsversorgung beitragen. Attraktive Freiräume sollen sowohl den Innenhof als auch die straßennahen Bereiche prägen.

Im Bebauungsplan XIV-132, der für die betreffenden Grundstücke des Ida-Wolff-Krankenhauses die derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage darstellt, erfolgt unter anderem eine Baukörperfestsetzung für die zwei- bis achtgeschossigen Gebäude. Diese Regelung schränkt eine bauliche Weiterentwicklung erheblich ein.

Mit Beschluss des Bezirksamtes Neukölln vom 13. November 2018 (BA-Vorlage Nr. 254/18) wurde daher das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans XIV-132-1 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 23. November 2018 auf der Seite 6394.

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung blieben die Planungsinhalte des bisherigen Vorentwurfs unverändert. Einzig im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung wurde neben „Ärztelhaus / Parkhaus / Pflegeheim“ nun auch die sonstige Zuordnung zum Klinikbetrieb berücksichtigt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4. Abs. 1 BauGB wurden Fachgutachten (Schall, Verkehr, Boden, Flora und Fauna) erstellt und Festsetzungen (bspw. Baugrenzen und Gebäudehöhen, Lärmschutzmaßnahmen) konkretisiert.

4.1 Art des Verfahrens

Im Rahmen der Vorüberlegungen zum Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 wurde untersucht, ob die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13a BauGB vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann *„ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, [...] wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung [...] die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat [...]“*.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Prüfung der Größe der Grundfläche im Hinblick auf § 13a Abs. 1 Sätze 2 und 3 des Baugesetzbuchs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ umfasst eine Fläche von rd. 18.715 m². Nach Abzug der vorgesehenen Verkehrsflächen und einer untergeordnete Gemeinbedarfsfläche, für die keine

überbaubare Fläche festgesetzt wird, entfallen auf das sonstige Sondergebiet rd. 15.885 m². Es ist daher mit Sicherheit davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² liegen wird. Der vorliegende Stand des Vorentwurfs sieht eine GRZ von 0,5 vor, woraus sich für das sonstige Sondergebiet eine zulässige Grundfläche von maximal rd. 7.945 m² ergibt.

In der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Bebauungspläne in Aufstellung. Der 1977 festgesetzte Bebauungsplan XIV-96 weist aufgrund der hierin getroffenen Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf neben einem räumlichen auch einen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XIV-132-1 auf. Die an das Plangebiet XIV-132-1 angrenzenden Bebauungspläne XIV-102 aus dem Jahr 1965, XIV-105 von 1972 sowie XIV-96 wurden bereits vor über 40 Jahren festgesetzt. Daher sind zwar ein räumlicher bzw. teilweise ein sachlicher, jedoch kein zeitlicher Zusammenhang des Bebauungsplans XIV-132-1 mit angrenzenden Bebauungsplänen gegeben, so dass die Grundflächen dieser Bebauungspläne nicht mit in die Betrachtung einfließen.

Prüfung, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht

Mit dem Bebauungsplan soll über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets im Wesentlichen die Errichtung von Klinikanlagen (u. a. Ärztehaus, Seniorenpflegeheim) und einem Parkhaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Für den nicht gewidmeten Abschnitt des Juchaczweges ist eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ vorgesehen. Der gewidmete Abschnitt des Juchaczweges wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) findet sich eine Auflistung von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung, eine allgemeine Vorprüfung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

Der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7 Anlage 1 des UVPG) fällt erst ab einer Grundfläche von 20.000 m² in den Anwendungsbereich des UVPG, so dass angesichts der maximal möglichen Dimensionierung der Projektplanung von keiner Betroffenheit auszugehen ist. Auch der angestrebte Bau eines Parkhauses für den Klinikbetrieb ist aufgrund der untergeordneten Größe nicht als Parkplatz im Sinne der Nr. 18.4 i. V. m. Nr. 18.8 gemäß Anlage 1 des UVPG und damit nicht als UVP-pflichtiges Vorhaben einzustufen.

Auch das Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Bln) trifft auf die vorliegende Planung nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wird daher keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Bezug genommen. Das Netz Natura 2000 besteht dabei aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Die sogenannten FFH-Gebiete werden auch als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bzw. Special Areas of Conservation (SAC) bezeichnet. Die Vogelschutzgebiete werden als besondere Schutzgebiete bzw. Special Protected Areas (SPA) bezeichnet. Da sich weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets befinden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Prüfung, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die angegebene gesetzliche Grundlage besagt, dass bei „*raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*“ Da im vorliegenden Fall weder von der Ansiedlung von Störfallbetrieben oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen noch von sonstigen, auf das Plangebiet einwirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszugehen ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.

Fazit

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen an das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall erfüllt werden, kann der Bebauungsplan XIV-132-1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Mit einer im Zuge der Mitteilung der Planungsabsicht vorgebrachten Stellungnahme vom 9. Oktober 2018 wurde durch das für Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung und planungsrechtliche Einzelangelegenheiten zuständige Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt sind.

II Umweltbericht

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 im Sinne von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen dafür vorliegen; insbesondere wird der Schwellenwert einer Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten (siehe Kapitel I 4.1). Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Jedoch müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Dies erfolgt in Kapitel IV.1.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die durch die Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH übernommen wurden und im Zusammenhang mit einer geplanten Neuordnung des Krankenhauses teilweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hier ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße wegfallenden Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll zudem ein Ärztezentrum errichtet werden. Zur Umsetzung der vorgenannten Neubauten wurde kürzlich bereits der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums vollzogen. Darüber hinaus sollen nach der derzeitigen Planung auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee perspektivisch durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan XIV-132 vorgenommene Baukörperfestsetzung steht einer baulichen Erweiterung jedoch grundsätzlich entgegen und bietet keine ausreichenden Spielräume für die vorgesehene Neuordnung des Plangebiets. Aus diesem Grunde wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt, mit der eine vollständige Änderung des 1974 festgesetzten Ursprungsplanes erfolgen soll. In den Geltungsbereich werden auch die im Bebauungsplan XIV-132 festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Juchaczweges einbezogen, die nur teilweise für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere die Nachverdichtung eines bestehenden Krankenhausstandortes und die Sicherung der Erschließung angestrebt. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird dabei als qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) aufgestellt. Die Festsetzungen erfolgen sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen.

Das Grundstück des Ida-Wolff-Krankenhauses, das den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs umfasst, soll gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ festgesetzt werden. Für den gewidmeten Bereich des Juchaczweges erfolgt eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. Die Verlängerung des Juchaczweges, die nicht als Verkehrsfläche gewidmet ist und ausschließlich der Erschließung des Klinikums dient, wird in Orientierung an den Festsetzungen des direkt angrenzenden Bebauungsplans XIV-96 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine angemessene Verdichtung des Grundstücks; die Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe orientieren sich dabei am Bebauungsbestand. Mit den festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Ausbildung straßenseitig vorgelagerter Grün- und Freiflächen sowie eines Hofbereichs gefördert.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“	rd. 15.885 m ²	rd. 85 %
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“	rd. 1.502 m ²	rd. 8 %
Straßenverkehrsfläche	rd. 1.328 m ²	rd. 7 %
Gesamter Geltungsbereich	18.715 m²	100 %

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-132-1 sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) entwickelbar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 18. Juli 2017 können auf dargestellten Gemeinbedarfsflächen die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Jedoch können auch andere Baugebiete aus den dargestellten Gemeinbedarfsflächen des FNPs entwickelt werden, wenn sie kleiner als drei Hektar sind und sowohl Funktion als auch Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sind grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Referat I B) wurde mit Stellungnahme vom 9. Oktober 2018 die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt. Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplans sind nicht betroffen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die maßvolle Nachverdichtung eines innerstädtischen Krankenhausstandorts im Einklang mit den umgebenden Bebauungsstrukturen. Die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets sowie von Flächen für den Gemeinbedarf.

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die planungsrechtliche Sicherung des Krankenhausstandorts und damit die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung des Bezirkes mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen sollen im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfolgen. Die Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ gibt dabei die wesentliche inhaltliche Ausrichtung der Gebietsentwicklung vor.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der das Krankenhausgelände als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ darstellt, entwickelt.

Entsprechend der hier beabsichtigten Entwicklung werden die zulässigen Nutzungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1 bestimmt. Wohnnutzungen (nur Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen) sind auf einer Geschossfläche von maximal 0,3 m² je m² Baugrundstücksfläche zulässig, dies entspricht 4.766 m² Geschossfläche. Somit wird der für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung maßgebliche Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen nicht überschritten. Zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, zählen beispielsweise Friseur, Apotheken oder sonstige Einrichtungen, die im weiteren Sinne dem Klinikbetrieb untergeordnet werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- *Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,*
- *Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),*
- *Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der*
- *Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,*

- *Seniorentagesstätten,*
- *sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,*
- *Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,*
- *Anlagen der medizinischen Forschung,*
- *Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie*
- *den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.“*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan XI-132 ist der gesamte Verlauf des Juchaczwegs zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen bis auf Höhe des heutigen Mutter-Kind-Zentrums als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden. Da der nördlichste Abschnitt des Juchaczwegs auf einer Länge von rd. 110 m zwischen der (im Ursprungsplan festgesetzten) Wendepalte und der Einfahrt zur ehemaligen Kindertagesstätte jedoch nicht mehr für den öffentlichen Verkehr benötigt wurde, ist die öffentliche Widmung einer Teilfläche der Verkehrsflächen im Jahr 2004 förmlich eingezogen worden (Amtsblatt für Berlin vom 31.12.2004, S. 4947). Die Wendemöglichkeit befindet sich nun auf Höhe des Grundstücks Juchaczweg 11, welches bis zum Jahr 2020 durch eine Kita genutzt wurde. Die entwidmete Fläche dient der Erschließung des Klinikums Neukölln. Da die Fläche zudem in westliche, nördliche und östliche Richtung von im angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ umgeben ist, erfolgt im Bebauungsplan XIV-132-1 eine identische Festsetzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist für das sonstige Sondergebiet die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen am städtebaulichen Konzept, dass der Klinikbetreiber für die Standortentwicklung erstellen lassen hat.

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient ausschließlich Erschließungsfunktionen des Klinikums; hier befinden sich u. a. eine Zufahrt und Stellplätze. In diesem Bereich, der außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegt, ist keine Bebauung vorgesehen.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das sonstige Sondergebiet ist die Festsetzung einer GRZ von 0,5 vorgesehen, was einer zulässigen Grundfläche von 7.942,5 m² entspricht. Mit der GRZ wird eine bezogen auf die jeweiligen Nutzungen standortgerechte bauliche Entwicklung ermöglicht. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ in sonstigen Sondergebieten (0,8) wird nicht überschritten. Für den Bebauungsbestand wurde eine GRZ von 0,3 ermittelt. Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine hiervon abweichenden Regelungen getroffen.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Ausgehend vom städtebaulichen Konzept für die Entwicklung des Ida-Wolff-Krankenhauses wird eine GFZ von 2,4 festgesetzt, woraus sich 38.124 m² zulässige Geschossfläche ergeben. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze der GFZ in sonstigen Sondergebieten (2,4) wird nicht überschritten. Im Bestand ergibt sich für die Bebauung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine GFZ von 1,38.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude soll im sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt werden.

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich dabei am Entwicklungskonzept des Klinikbetreibers. Nach dem bereits erfolgten Abriss des achtgeschossigen Gebäudes soll die Neubebauung zukünftig maximal sieben Vollgeschosse aufweisen (Ärztelhaus). Zur Ausformung einer städtebaulichen Dominante im Kreuzungsbereich Juchaczweg / Fritz-Erler-Allee wird die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (mindestens fünf und maximal sieben Vollgeschosse) festgesetzt. Für den angrenzend geplanten Neubau des Pflegeheims wird entlang der Fritz-Erler-Allee die Zahl der Geschosse als Mindest- und Höchstmaß (mindestens vier und maximal fünf Vollgeschosse) festgesetzt, um die für die Ausbildung lärmgeschützter Hofbereiche erforderliche Gebäudehöhe und eine Einbindung in das städtebauliche Umfeld sicherstellen zu können. Im Sinne einer besseren Besonnung der Freiflächen wird für die hofseitigen

Gebäudeteile eine maximal viergeschossige Gebäudehöhe festgelegt. Das Parkdeckgebäude soll zur Minderung der baulichen Wirkung straßenseitig mit maximal fünf Ebenen niedriger ausfallen als die Hofseite mit sechs Parkdecks; aufgrund der niedrigeren Geschosshöhen ist ein Anschluss an die Höhe des Pflegeheims gewährleistet. Die zur inneren Erschließung des Parkdeckgebäudes vorgesehenen Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten sind, sofern sie nicht die Anforderungen an ein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln erfüllen, auch oberhalb der fünf bzw. sechs Ebenen zulässig.

Das nordöstliche Baufeld soll eine maximal fünfgeschossige Bebauung aufweisen, so dass sich insgesamt eine in der Höhe abgestufte Gliederung des Grundstücks ergibt, die der Typik des umgebenden Bebauungsbestandes entspricht. Der Standort des Ida-Wolff-Krankenhauses bildet dabei einen Übergangsbereich zwischen der überwiegend hohen Punkt- und Zeilenbebauung östlich der Zadekstraße und den niedrigeren Gebäuden auf dem Klinikgelände sowie westlich des Juchaczwegs.

Durch die Festsetzung von Vollgeschossen bleiben Dach- und Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind, möglich.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch äußere Baugrenzen gefasst werden, die in Verbindung mit der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen einen ausreichenden Spielraum für die Bauungsabsichten des Klinikbetreibers schaffen. Dabei wurde das städtebauliche Konzept zugrunde gelegt, das eine im Hinblick auf die Gebäudetiefe gestaffelte Bebauung sowie die Ausbildung eines Innenhofs vorsieht. Die Baugrenzen berücksichtigen an Juchaczweg und Zadekstraße einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien, um zusammenhängende Freiflächen und Vorgartenbereiche zu ermöglichen. Dies entspricht im Wesentlichen der Bestandsituation sowie den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans XIV-96. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Darüber hinaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die für die künftige bauliche Entwicklung des sonstigen Sondergebiets größere Spielräume zur zweckmäßigen Anordnung der Gebäude eröffnet. Es sind zudem die Vorgaben der Bauordnung (z. B.

im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen) zu berücksichtigen. Hiervon ausgenommen ist ein Abschnitt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, um hier langfristig die Ausbildung einer geschlossenen Bebauung zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

„Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Stellplätze und Garagen

Das städtebauliche Konzept für das Ida-Wolff-Krankenhaus sieht vor, das Klinikgelände zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Um die Wohn- und Arbeitsqualität für die neu zu errichtenden Gebäude nicht durch im Innenhof und auf den Vorgartenflächen parkende Autos zu belasten, werden oberirdische Stellplätze und Garagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf den Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln sollen stattdessen in einem Parkdeckgebäude mit insgesamt rd. 400 bis 500 Pkw-Stellplätzen, verteilt auf fünf bis sechs Ebenen, konzentriert werden.

Das Parkhaus wird aus denkmalpflegerischen Gründen in einer Bauflucht zu den nördlich gelegenen Denkmälern angelegt und nicht parallel zum Juchaczweg.

Durch die Ausweitung der Anzahl und Konzentration der Stellplätze in einem Parkdeckgebäude mit fünf bis sechs Ebenen soll die Umgebung des Klinikums Neukölln von Parksuchverkehr und den hiermit verbundenen Immissionen entlastet werden. Ebenso soll die Anlegung gebäudenaher Behindertenstellplätze ermöglicht werden.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin sind u. a. bei Altenwohnheimen und Krankenanstalten Fahrradstellplätze zu errichten. Diese können, wie die übrigen Nebenanlagen auch, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

3.4.2 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Fritz-Erler-Allee als übergeordneter Hauptverkehrsstraße im südlichen Bereich gut erschlossen. Darüber hinaus bestehen Erschließungsmöglichkeiten über den Juchaczweg und die Zadekstraße.

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließung des Klinikums Neukölln sowie des Ida-Wolff-Krankenhauses. Daher werden die öffentlich gewidmeten Flächen des Juchaczwegs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Klinikgelände ist durch eine Einfriedung, in der sich auch die Babyklappe befindet, und eine Schrankenanlage von der Verkehrsfläche abgegrenzt. Die Wendeanlage im Juchaczweg befindet sich teilweise außerhalb des Plangebiets. In der Planzeichnung ist die Straßenbegrenzungslinie daher an der betroffenen Stelle unterbrochen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für den zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden gewidmeten Abschnitt des Juchaczwegs ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wengleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.4.3 Straßenbegrenzungslinie

Da die an das Plangebiet angrenzenden Abschnitte von Fritz-Erler-Allee und Zadekstraße bereits mit dem Bebauungsplan XIV-105 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, bestand kein Bedarf an einer Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist damit zwischen den Punkten a, b, c und d deckungsgleich mit den im angrenzenden Bebauungsplan XIV-105 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien in Folge der Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht zeichnerisch dargestellt werden können, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Immissionsschutz

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt (ALB, Berlin, Juli 2020). Damit liegt eine gutachterliche Grundlage für die Bestimmung von Festsetzungen zum Immissionsschutz vor.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden keine vorhandenen Betriebe und Anlagen identifiziert, die an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen können. Die Geräuschimmissionen des im sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich möglichen Parkhauses wurden wie Gewerbelärm eingestuft und in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Sondergebiet „Pflegeheim“ und „Klinikgebiet“ wurde in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets angenommen. Die geplante Nutzung „Ärztelhaus“ auf der Teilfläche BCDEB (Ausschluss von Wohnungen, Senioren- und Pflegeheime sowie Hospize) wird wie ein Mischgebiet beurteilt.

Geprüft wurde somit, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für

- die Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI)
- die Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI

zu erwarten sind.

Im Rahmen der Abwägung wurden Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung von Lärmkonflikten, die durch die Planung hervorgerufen werden, geprüft.

Entsprechend der Priorität der Maßnahmen wurden mit Verweis auf den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ folgende Prüfschritte im Sinne einer Prüfkaskade vollzogen:

1. Trennungsgrundsatz

2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls
- Lärmrobuster Städtebau

3. Passive Maßnahmen

- Grundrissregelung für Wohnungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Regelungen zum Schutz vor Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm
- Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)
- Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche (betrifft i. d. R. nur den Schutz vor Verkehrslärm)

3.5.1 Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte führen zu folgenden Schlussfolgerungen:

An einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden, vor denen im Prognosenullfall bereits die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten sind, führt das Vorhaben zu einer – wenn auch geringen – Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 0,4 dB(A) tags und um maximal 0,3 dB(A) nachts. Betroffen sind die außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude Fritz-Erler-Allee 65/67, Fritz-Erler-Allee 36/38 und Juchaczweg 22.

Um die Beurteilungspegel an den genannten Gebäuden zu mindern, kämen prinzipiell folgende Maßnahmen in Frage:

- Einbau von lärmarmem Asphalt auf der Fritz-Erler-Allee zwischen Zadekstraße und Kormoranweg,
- Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (eventuell begrenzt auf den Nachtzeitraum) für die Fritz-Erler-Allee auf 30 km/h zwischen Zadekstraße und Kormoranweg,
- Abschaltung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg im Nachtzeitraum.

Jede der genannten Maßnahmen würde, für sich betrachtet, an den betroffenen Wohngebäuden den gewünschten Effekt – Minderung der Beurteilungspegel um mindestens 0,4 dB(A) tags bzw. 0,3 dB(A) nachts – erreichen. Für entsprechende Festsetzungen im

Bebauungsplan besteht aufgrund der Lage der Fritz-Erler-Allee außerhalb des Plan- gebiets und mangelnder Rechtsgrundlagen jedoch keine Möglichkeit. Im aktuellen Ent- wurf zum Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 gibt es keine Hinweise, dass für die Fritz- Erler-Allee Tempo-30 angeordnet werden soll.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation im Wesentlichen aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030 resultieren. Demgegenüber ist der zusätz- lich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung gering.

Die Festsetzung absorbierender oder schallstreuender Fassaden für das planermög- lichte Bauvorhaben wird vom Schallgutachter nicht empfohlen. Der Minderungseffekt dieser Maßnahme ist bei Gebäuden mit einem hohen Fensterflächenanteil äußerst ge- ring, da grundsätzlich nur die opaken Außenbauteile der Fassaden (undurchsichtig, nicht lichtdurchlässig; z. B. Mauerwerk, Holz, Blech) schallabsorbierend ausgeführt werden können. Die transparenten Bauteile wie Fenster und Fenstertüren verbleiben als schallreflektierende Flächen und mindern den möglichen schallabsorbierenden Ef- fekt der gesamten Fassade.

Die schallabsorbierende Ausführung der opaken Bauteile erhöht die Kosten der Fas- saden, führt in den meisten Fällen zu einem erhöhten Wartungsaufwand (z. B. für Reini- gung) und stellt zudem einen Eingriff in die architektonische Gestaltung der Fassade dar.

Auf Grundlage der schalltechnischen Berechnungsergebnisse ergeben sich bzgl. der Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:

- Der Schwellenwert von 70 dB(A) tags wird vor Teilbereichen der Fassade des geplanten Ärztehauses um bis zu 1 dB(A) überschritten.
- Der Schwellenwert von 60 dB(A) nachts wird vor Teilbereichen der Fassade des geplanten Ärztehauses (um bis zu 4 dB(A)) und vor Teilen der Fassade des Pflegeheims (um maximal 1 dB(A)) überschritten.

Hinsichtlich der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm und all- gemeine Wohngebiete/ Mischgebiete von 55/60 dB(A) tags und 45/50 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ergeben sich auf Grundlage der Berechnungsergeb- nisse folgende Schlussfolgerungen:

- Die (SOW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden auf großen Teilen der Plangebietsfläche überschritten. Vor den Fassaden der südlichen Gebäude des Seniorenpflegeheims wird der SOW tags örtlich um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten.

- Am geplanten Ärztehaus, für das die SOW für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesetzt wurden, betragen die Überschreitungen bis zu 11 dB(A) tags und bis zu 14 dB(A) nachts.
- An der zur Zadekstraße orientierten Fassade des Seniorenpflegeheims sind nahe der Fritz-Erler-Allee ebenfalls hohe Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) tags und maximal 55 dB(A) nachts zu erwarten. Mit zunehmender Entfernung von der Fritz-Erler-Allee nehmen die Beurteilungspegel entlang der Zadekstraße ab.
- Am geplanten Erweiterungsbau der Geriatrie im nordöstlichen Teil des Plangebietes wurden Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt.

Für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz des Klinikums Neukölln liegt eine schalltechnische Beurteilung vor, deren Berechnungsergebnisse zu den maximal möglichen Geräuschimmissionen durch Fluglärm in Bezug auf das Plangebiet ausgewertet wurden. Da die genehmigten Flugkorridore des am nördlichen Rand des Klinikum-Geländes geplanten Hubschrauber-Sonderlandeplatzes in Ost-West-Richtung ausgerichtet sind, ist ein Überfliegen des Plangebiets und seiner unmittelbaren Nachbarschaft nahezu ausgeschlossen. Tagsüber reicht die Isolinie für den äquivalenten Dauerschalldruckpegel von 45 dB(A) bis in maximal ca. 200 m Entfernung vom Landeplatz. Nachts beträgt dieser Abstand lediglich ca. 50 m. Die durch den Hubschrauber-Flugbetrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen im rund 500 m entfernten Plangebiet des Bebauungsplans XIV-132-1 sind somit vernachlässigbar gering.

Fazit der Verkehrslärmuntersuchungen

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchungen kann zusammengefasst werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten sonstigen Sondergebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das weitere Abrücken der überbaubaren Flächen im sonstigen Sondergebiet von der südlich des Plangebietes verlaufenden Fritz-Erler-Allee verlangen.

Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosenullfall verdeutlichen, könnte durch das Abrücken von der Straße der als Maßstab dienende SOW für Verkehrslärm nachts von 45 dB(A) grundsätzlich nicht eingehalten werden. Zudem ist ein weiteres Abrücken aus Platzgründen und aus Gründen der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks nicht möglich. Der durch die geplante lärmrobuste Randbebauung geschaffene lärmgeschützte Innenhof würde sich außerdem deutlich verkleinern.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend angesichts der empfindlichen Nutzungen auch aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Gebot kostensparenden Bauens
- Erfordernis, die benötigten Pflegeplätze im Gebiet zu schaffen
- Vorhandensein der Pflegeeinrichtungen im Plangebiet im Bestand
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen.

Insbesondere die angestrebte Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee war ausschlaggebend für die Verortung des Parkhauses am Juchaczweg, dessen Zufahrt über den Juchaczweg am Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee - Juchaczweg - Otto-Wels-Ring am idealsten ist.

Weitere Gründe sind die zentrale Lage am Zugang zum Klinikum Neukölln, die die Akzeptanz des Parkhauses stärkt, sowie die beabsichtigte gestalterische Aufwertung der Fritz-Erler-Allee, u. a. durch die Errichtung des markanten Ärztehauses als städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich.

Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor einem Großteil der Fassaden tagsüber und nachts ausreichend ruhige Bereiche. Im Plangebiet selbst sind zudem durch die lärmabschirmende Bebauung tagsüber großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Maßnahmen zum Schutz vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg - wie z. B. Lärmschutzwände entlang der Fritz-Erler-Allee - kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. städtebauliche Gründe, die Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für Zugänge zum Gebäude.

Grundsätzlich wäre es möglich, für Straßen, für die dies noch nicht angeordnet wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren. Die Zadekstraße, der Juchaczweg und der Kormoranweg befinden sich bereits in einer Tempo 30-Zone. Eine Anordnung von geringeren Geschwindigkeiten als 50 km/h für die Fritz-Erler-Allee erscheint - insbesondere möglicherweise begrenzt auf den Nachtzeitraum - möglich.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h würde für die betroffene Straße eine Minderung der Emissionspegel im Mittel um ca. 2,4 dB(A) bewirken. Das Minderungspotenzial hinsichtlich des Straßenverkehrslärms insgesamt wäre etwas geringer, jedoch durch die Betroffenen wahrnehmbar.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt allerdings die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Verkehrsbehörde (Verkehrslenkung Berlin VLB oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen. In den Berechnungen wäre eine Reduzierung nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird.

Weiterhin käme der Einbau einer sog. lärmgeminderten Fahrbahnoberfläche in Betracht. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche DStrO gemäß RLS-90 ist formal derzeit noch beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von über 60 km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlt ebenfalls die Rechtsgrundlage.

Eine weitere eventuelle Maßnahme zur Pegelminderung nachts wäre die Abschaltung der Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee/ Juchaczweg/ Otto-Wels-Ring, die allerdings im Widerspruch zur Verkehrssicherheit steht. Rechnerisch würde sich wegen des Wegfalls der LSA-Zuschläge gemäß RLS-90 im Nachtzeitraum an Gebäudefassaden, die in unmittelbarer Nähe (bis 100 m Abstand) der Kreuzung liegen, eine Minderung der Beurteilungspegel nachts ergeben. Ob diese in der Realität tatsächlich erreicht werden und für die Betroffenen eine merklich verringerte Belästigung bewirken, kann nicht eindeutig festgestellt werden.

Nach Prüfung des Trennungsgrundsatzes, städtebaulicher sowie aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten. Dabei kommen folgende Maßnahmen in Betracht.

- Festsetzungen zur lärmoptimierten/ lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung; diese Maßnahme kommt für die hier betroffenen schutzbedürftigen Räume des Pflegeheims nicht in Betracht, da es sich in der Regel um Pflege- bzw. Klinikzimmer oder Einraumwohnungen handelt.
- Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei Gewährleistung einer ausreichenden Lüftung der Aufenthaltsräume.

Besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Können Konflikte zwischen neuer Wohnbebauung und bestehenden hoch lärmbelasteten Verkehrswegen durch die vorgenannten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig

gelöst werden, kommen als Maßnahmen insbesondere für Aufenthaltsräume in Wohnungen „besondere Fensterkonstruktionen“ und „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen“ in Betracht.

Besondere Fensterkonstruktionen (z. B. das sogenannte Hafen-City-Fenster) stellen im Prinzip ein akustisch für den Kippzustand optimiertes Kastenfenster dar. Die Schalleintrittsfläche ist dabei möglichst klein und der Schall soll beim Fensterdurchgang einen möglichst langen Weg zurücklegen, auf dem ihm durch Schallabsorber zusätzlich Energie entzogen wird.

Zur Erreichung höherer Schallpegeldifferenzen bei gleichzeitiger Lüftungsmöglichkeit kommen noch andere baulich-technische Lösungen in Betracht. Diese werden als „bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ bezeichnet. Dazu zählen Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden
- vorgesetzte Läden
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden
- Loggien mit Anordnung öffentlicher Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem „Lärmschutzkäfig“ zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

Neben besonderen Fensterkonstruktionen sind auch technische Lüftungen (z. B. schalldämmter Außenwandluftdurchlass) möglich.

Insbesondere aufgrund der betroffenen Bewohnerschaft (Pflegeheim, Seniorenwohnen), der beschränkten Lüftungswirkung und des hohen Aufwands sollen von der Anwendung schwer handhabbarer Fensterkonstruktionen (z. B. „Hafen City-Fenster“) abgesehen und stattdessen technische Lüftungen ermöglicht werden.

Die Forderung nach einer Ausführung als „verglaster Vorbau / verglaste Loggia“ schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs zulässig ist (s. auch Kapitel VI.7 des Berliner Lärmleitfadens).

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche. Die Terrasse einer Cafeteria o. Ä. sind darin nicht eingeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.“

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ausführung der dem Wohnen bzw. den Bettenräumen zugeordneten Außenwohnbereiche

Entlang der Fritz-Erler-Allee ergeben sich innerhalb des Plangebiets an der jeweiligen Fassade für Immissionsorte über Außenwohnbereichen (AWB), die dem Wohnen zugeordnet sind, im Planfall tagsüber Beurteilungspegel von 67 bis 69 dB(A) unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudereflexion und des Kfz-Verkehrslärms.

Der in Kapitel VI.7 des Berliner Lärmleitfadens aufgeführte Schwellenwert von 65 dB(A) wäre somit an der gesamten südlichen Fassade des Pflegeheims überschritten. Daher

wird eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien) getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten, durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenpegel einhalten zu können. Der Schallschutznachweis ist im Land Berlin im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Insbesondere bei Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung (hier also insbesondere Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen) ergeben sich nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1:2018-01 einzuhaltende Schalldämm-Maße $R'_{w,ges,y}$.

3.5.2 Gewerbelärm

Für die schalltechnischen Berechnungen des geplanten Parkhauses in Splitlevel-Bauweise wurde die Entwurfsplanung zugrunde gelegt und mit den Fahrbewegungen im Parkhaus und die Stellplatzgeräusche auf eine maximale Anzahl von 500 Stellplätzen hochgerechnet, obwohl in der Entwurfsplanung auf den elf Ebenen nur 434 Stellplätze vorgesehen sind. Damit wird hinsichtlich des Schutzes der Betroffenen ein sehr sicherer Ansatz verfolgt. Auch die Emissionsansätze für durch Zuschlagen der Türen oder Kofferraumklappen erzeugte Maximalpegel stellen eine Worst-Case-Abschätzung dar.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte für die mittleren Geräuschimmissionen und die kurzzeitigen Geräuschspitzen insbesondere nachts innerhalb und außerhalb des Plangebiets bei Ausführung des Parkhauses mit vollständig offenen aller freistehenden Fassaden erheblich überschritten werden.

Daher erfolgten schalltechnische Berechnungen in der das Parkhaus mit relativ hochschalldämmenden Lamellen (Schalldämm-Maß $R_w \geq 9$ dB) vor allen freistehenden Fassaden und raumakustischen Maßnahmen im Innern der Parkebenen (z. B. Bekleidung der Decken mit HWL-Platten) ausgeführt wird. Mit diesen Berechnungen ergaben sich IRW, die tags und nachts an allen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets eingehalten werden. Dies gilt sowohl für die mittleren Beurteilungspegel als

auch für kurzzeitige Geräuschspitzen. Zusätzliche Berechnungen ergaben, dass bei einem Verzicht auf eine Verkleidung mit Lärmschutzlamellen an der Nordfassade keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Demnach müssen die östliche und die westliche Fassade des Parkhauses vollflächig über die gesamte Höhe verkleidet werden oder es sind Maßnahmen baulicher Art mit vergleichbarer Wirkung zu treffen. Die nördliche Fassade kann vollständig offen bleiben.

Lärmminderungsmaßnahmen des Garagengebäudes / Parkhauses

Ein möglicher Lärmkonflikt ist durch bautechnische Maßnahmen lösbar. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets ist es erforderlich, die Fassaden des Parkhauses schalltechnisch zu schützen. Die erforderliche Schalldämmung des Parkhauses wird konkret auf den aktuellen Stand der Objektplanung zugeschnitten und ausschließlich im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt, da die Festsetzung von absorbierenden oder schallstreuenden Fassaden im vorliegenden Fall keine geeignete Maßnahme zur Minderung der reflexionsbedingten Pegelerhöhungen durch das Bauvorhaben darstellt.

Eine ausschließliche Regelung im städtebaulichen Vertrag ist sinnvoll, da diese konkreter auf das geplante Bauvorhaben zugeschnitten werden kann spätere Anpassungen im Zuge der Erstellung des Bauantrags erfolgen können.

3.6 Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes dienen sollen.

3.6.1 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Aus der Planunterlage, die im Oktober 2018 erstellt wurde, ergibt sich, dass innerhalb des sonstigen Sondergebiets rund 50 Bäume gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt sind. Ein Teil dieser Bäume wurde zwischenzeitlich im Zuge der kürzlich abgeschlossenen Abrissmaßnahmen und der Verlegung der Fernwärmeleitung gefällt. Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur erfolgt daher in diesem Baugebiet die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar. Mit dieser Vorgabe soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den Grundstücksflächen gesichert werden. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich Baumpflanzungen und -erhalt durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Aus der

Fläche des sonstigen Sondergebiets ergibt sich ein Erfordernis zur Pflanzung / Erhaltung von 40 Bäumen.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 (siehe Anlage) empfohlen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

3.6.2 Eingrünung des Garagengebäudes / Parkhauses

Das innerhalb des Plangebiets vorgesehene Parkdeckgebäude wird sich mit seinen fünf bis sechs Parkebenen und insgesamt rd. 500 Stellplätzen deutlich auf das Ortsbild auswirken. Daher werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen oder vertragliche Regelungen getroffen, die eine angemessene Eingrünung des Parkhauses gewährleisten. Dabei kommen unter anderem eine Anpflanzung von Gehölzen und / oder die Begrünung von Fassadenabschnitten in Betracht. Die bautechnischen Anforderungen an die Gestaltung des Parkhauses (z. B. Schallschutz, Entrauchung) sind dabei zu berücksichtigen. Solche Maßnahmen werden sich auch im Hinblick auf die angestrebte Reduzierung von Wärmebelastungen positiv auswirken.

3.6.3 Dachbegrünung

Das Plangebiet liegt gemäß StEP Klima in einem Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung, für den im Hinblick auf die Wärmebelastung am Tag künftig voraussichtlich ein Zuwachs der Wärmebelastung zu erwarten ist. Ein hoher Anteil bebauter und versiegelter Bereiche kann insbesondere in den Sommermonaten durch eine starke Aufheizung und Wärmespeicherung im Gebiet einhergehend mit einer verminderten nächtlichen Abkühlung potentiell erhöhte gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund des globalen Klimawandels wird sich diese Problematik voraussichtlich noch weiter verschärfen. Neben anderen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) soll durch die Dachbegrünung eine Verbesserung der Bedingungen für Natur- und Klimahaushalt erreicht werden.

Dachbegrünungen tragen wesentlich zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei. Sie reduzieren die sommerliche Aufheizung des Siedlungsbereiches, erzeugen Kühlung durch Verdunstung und filtern Staub und Luftschadstoffe. Sie bieten darüber hinaus Lebensraum und Nahrungsangebot für Vögel und Insekten. Durch Verdunstung

sowie ihr Speichervermögen bei Niederschlagsereignissen und den dadurch verzögerten Wasserabfluss tragen Dachbegrünungen zu einer Senkung der Abflussspitzen bei und entlasten damit wirkungsvoll die Kanalisation und die Oberflächengewässer. Darüber hinaus wirken Dachbegrünungen als Isolationsschicht (Wärme / Kälte) für die darunter liegenden Räume und leisten damit einen Beitrag zu Energieeinsparungen.

Sie tragen damit insgesamt zu einer Aufwertung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet bei und können einen positiven Beitrag zur kommunalen Aufgabe der Niederschlagswasserbewirtschaftung leisten. Im Unterschied zu Baumpflanzungen kommen die beabsichtigten Funktionen hierbei verhältnismäßig kurzfristig zum Tragen, da die gewünschte Vegetationsentwicklung in zwei bis drei Jahren erfolgt ist.

Die Festlegung eines durchwurzelbaren Dachaufbaus von mindestens 18 cm Stärke soll für die geplante Vegetation ein weitestgehend unbeschadetes Überdauern auch von sommerlichen Hitze- und Trockenperioden ermöglichen. Geringere Aufbaustärken führen zu einer schnelleren Durchrocknung des Pflanzsubstrats und damit zu einem schnelleren Absterben auch des Wurzelanteils der Pflanzen. Zur Speicherung eines ausreichenden Feuchtegehalts im Substrat und der Dränschicht sind für die betroffene Klimazone (Jahresniederschlag 500 bis 600 mm) mindestens 18 cm Aufbaustärke für einen dauerhaften Erhalt der Vegetation erforderlich.

Der Umfang der Dachbegrünung von 50 % ist auf das gesamte sonstige Sondergebiet zu berechnen. Insofern könnten die Dachbegrünungsanteile ggf. auch miteinander verrechnet werden, wenn z. B. beim Parkhaus mehr als 50 % Dachfläche begrünt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan XIV-96 setzt in Verlängerung des Juchaczwegs aufgrund der hier verlaufenden Versorgungsleitungen ein 4 m breites Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger fest. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-132-1 gelegene nicht gewidmete Abschnitt des Juchaczwegs soll jedoch zukünftig nicht mehr als Straßenverkehrsfläche, sondern in Orientierung an den umgebenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-96 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt

werden. Zur Sicherung der derzeit bestehenden Erschließung des Klinikums Neukölln über Grundstücke im Plangebiet sowie zur Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden Leitungstrassen wird daher eine Festsetzung zu Leitungsrechten getroffen, um die dort vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern. Entsprechend der Werksnorm Regelblatt 14 der Berliner Wasserbetriebe wird eine Schutzstreifenbreite von 5,30 m entlang der Trinkwasserleitung benötigt. Daher wird die Fläche A nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert.

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Untermensträger zu belasten.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.7.2 Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch eine textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Keine

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln und der Vorhabenträgerin, dem Krankenhausbetreiber (Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH) wurde am 27. April 2021 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, der in Ergänzung des Bebauungsplans, Planungs- Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung zur Umsetzung des Bauvorhabens treffen wird. Die erforderlichen Regelungen betreffen insbesondere Lärmschutzmaßnahmen des Parkhauses, Artenschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts und der Freiflächenplanung. Hervorzuheben sind dabei:

- Verpflichtung zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Bebauungsplanentwurfs einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen.

- Die Durchführungspflichten betreffen die Errichtung eines Parkhauses gemäß der Projektplanung von mindesten 400 und maximal 500 Stellplätzen.
- Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen gemäß der Freiflächenplanung.
- Vermeidung von Konflikten durch Geräuschemissionen des Parkhauses und Umsetzung der Lärminderungsmaßnahmen, Einhaltung der Beurteilungs- und Maximalpegel der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 an maßgeblichen Immissionsorten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft des Parkdeckgebäudes.
- Verpflichtung zur Errichtung von Vorhangfassaden mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 9 dB an den westlichen und östlichen Seiten des innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen möglichen Parkhauses oder zu einer geeigneten Kombination aus Vorhangfassaden und raumakustischen Maßnahmen zur Minderung des Innenpegels auf den Parkebenen. Die obersten Parkebenen sind mit einem geschlossenen Dach auszuführen.
- Verpflichtung zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von europäischen Vogelarten und streng geschützten Fledermausarten zu vermeiden.
- Auflagen für Glasflächen mit Abmessungen von über 2 x 2 Meter zum Schutz vor Vogelschlag.
- einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die Vattenfall dazu berechtigt, auf dem Vertragsgebiet Fernwärmeleitungen zu betreiben und zu unterhalten.
- Gutachterliche Ermittlung über den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Maßnahmen und Bodensanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, sofern festgestellt wird, das im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist.
- Verpflichtung die Rechte der Leitungsträger nicht zu behindern.
- Erfüllung der wasserrechtlichen Bedingungen und Abstimmungen zur baulichen Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 3. Dezember 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 statt. Es wurden vier schriftliche Äußerungen abgegeben. Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Anregung eine Zulässigkeit von Kurzzeitpflegeeinrichtungen für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen.
- Hinweis auf verkehrliche Auswirkungen der Planung.
- Hinweis auf störende Auswirkungen (z. B. Abgase, Lärm) des Parkdeckgebäudes auf die angrenzende Kindertagesstätte.
- Anregung einer Dach- und Fassadenbegrünung.
- Anregung zum Erhalt des Baumbestandes und zur Grundstücksbegrünung auf Basis verbindlicher Pflanzlisten.
- Anregung artenschutzfachlicher Untersuchungen.
- Anregung eines Verzichts auf großflächig verglaste und / oder spiegelnde Fassaden sowie zur Einschränkung von Lichtemissionen.
- Anregung zur Verwendung energieeffizienter Technologien.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu folgenden Änderungen der Planzeichnung / der Begründung:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets trifft keine Einschränkung hinsichtlich der Zielgruppe der klinischen Einrichtungen. Zur Klarstellung wurden „Sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen“ in der Auflistung zulässiger Nutzungen ergänzt.
- Zum Bebauungsplan wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.
- Um ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt.
- Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen berücksichtigt.
- In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen aufgenommen, bei der auch der angestrebte Baumerhalt berücksichtigt wird. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt.

- Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sollen kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft werden.
- Der angeregten Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna wird nicht gefolgt, da für eine entsprechende gestalterische Regelung keine hinreichende städtebauliche Begründung vorliegt. Für die Einschränkung von Lichtemissionen insbesondere zum Schutz von Insekten besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
- Für die angeregte Festsetzung energieeffizienter Technologien besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen wie z. B. die Energieeinsparverordnung zu berücksichtigen.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte teilweise zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht notwendig werden. Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 5. Februar 2019 bis einschließlich 11. März 2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11. März 2019 aufgefordert. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 31. Januar 2019 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Bis zum 24. April 2019 sind 25 Stellungnahmen von 23 Stellen (je 2 Stellungnahmen von der Berliner Feuerwehr und der Wohnungsbauleitstelle) eingegangen, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und/ oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten.

Bei den 17 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 nicht berührt sind.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Hinweise zur hohen Belastung durch Verkehrslärm an der Fritz-Erler-Allee, zur Beachtung der künftigen Immissionen durch das Parkhaus und Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, sowie DIN 18005.
- Anregung der Anwendung / Berücksichtigung der Prüfkaskade des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“.
- Anregung der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im geplanten Vorhaben.
- Hinweise zur Einbeziehung des Hubschrauberlandeplatzes in die schalltechnische Untersuchung.

Ver- und Entsorgung

- Hinweise zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB im Bereich des Bebauungsplangebietes.
- Anregung der Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in der Fläche A (Textliche Festsetzung Nr. 8) auf eine Breite von mindestens 6,50 m.
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation 62640 der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Verkehr

- Hinweise zu Behinderungen des Bus-Linienverkehrs im Kormoranweg aufgrund der relativ schmalen Fahrbahn.
- Hinweise zur Erfordernis der Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen und die verkehrliche Erschließung.
- Hinweis zu den Planungen der Errichtung einer Straßenbahnstrecke vom südlichen Bereich des Bezirkes Neukölln mit dem Bahnhof Schöneweide.

Art und Maß der Nutzungen

- Bitte um Mitteilung der Geschossfläche Wohnen zur Prüfung der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Natur- und Artenschutz

- Hinweis zu Natur- und Artenschutz.
- Anregung der Erstellung einer faunistischen Untersuchung von Fledermäusen und Avifauna.
- Hinweis zur Dachbegrünung.
- Anregung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft bei zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet.

- Anregung der Ausweitung der Fassadenbegrünung auf anderen Gebäude (nicht nur Parkhaus).
- Hinweis zur bevorzugten Verwendung von Pflanzen und Gehölzen gebietseigener Herkunft.
- Hinweise zu den Standardempfehlungen der SenUVK bei Verwendung von Glas und Beleuchtung und Anregung Aufnahme in Begründung.

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Hinweis zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz.
- Hinweise zu Regenwasserbewirtschaftung und zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.
- Hinweise zu Oberflächengewässerschutz und Niederschlagsentwässerung.
- Hinweise zu Grundwasser in Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Niederschlagsentwässerung und Grundwasserbenutzung.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu folgenden Änderungen der Planzeichnung / der Begründung:

Immissionen

- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärminderungsmaßnahmen zu gewährleisten.
- Es werden Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7, 8 und 9).
- Für die Verlagerung des Hubschrauberlandeplatzes ist unabhängig vom Bebauungsplan XIV-132-1 ein gesondertes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Ver- und Entsorgung

- Korrektur der Begründung in Punkt 2.6 Trinkwasserhauptleitung entlang der Fritz-Erler-Allee: Nennweite DN 400 statt DN 300.
- Erweiterung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Fläche A) nach Westen auf eine Breite von 6,50 m.
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Abwasserentsorgung.

Verkehr

- Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um alle verkehrstechnischer Belange sachgerecht abwägen zu können.

Art und Maß der Nutzungen

- Beschränkung der Geschossfläche für Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen auf maximal 5.000 m² - siehe textliche Festsetzung Nr. 1. (0,3 von 15.885 m² = 4.765,5 m²).

Natur- und Artenschutz

- Festsetzungen zur (anteiligen) Begrünung von Dachflächen.
- Festsetzungen oder vertragliche Regelungen, die eine angemessene Eingrünung des Parkhauses gewährleisten.
- Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen.
- Verweis auf die Empfehlungen von SenUVK zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ in der Begründung.
- Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages werden in die Planung aufgenommen.

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz sowie Ergebnisse Baugrunduntersuchung

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2020 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 9. Juli 2020 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Bis zum 15. September 2020 sind 26 Stellungnahmen von 25 Stellen (2 Stellungnahmen von Vattenfall) eingegangen, die entweder Mitteilungen, dass keine Bedenken und/oder Anregungen zu der beabsichtigten Planung bestehen, Hinweise für die Planung oder abwägungsrelevante Äußerungen beinhalteten.

Bei den 14 Trägern öffentlicher Belange, die sich im Rahmen der Beteiligung nicht geäußert haben, wird davon ausgegangen, dass die von diesen Behörden zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 nicht berührt sind.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

Immissionen

- Anregung der Anwendung und Berücksichtigung der Prüfkaskade aus dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ und die Überprüfung des Parkhausstandortes im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus.
- Die Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund der uneinheitlichen Rechtsprechung kritisch gesehen.
- Aufgrund der Verkehrslärmbelastungen wird die Einrichtung einer Tempo-30-Zone auf der Fritz-Erler-Allee gefordert.

Ver- und Entsorgung

- Hinweise zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB im Bereich des Bebauungsplangebietes.
- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation 62640 der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Bebauungsplangebiets.

Verkehr

- Methodische Hinweise zur verkehrstechnischen Untersuchung.

Natur- und Artenschutz

- Hinweis zu Natur- und Artenschutz.
- Anregung der Erstellung einer faunistischen Untersuchung von Fledermäusen und Avifauna.
- Hinweis zur Dachbegrünung.
- Anregung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft bei zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet.
- Anregung der Ausweitung der Fassadenbegrünung auf anderen Gebäude (nicht nur Parkhaus).
- Hinweis zur bevorzugten Verwendung von Pflanzen und Gehölzen gebietseigener Herkunft.
- Hinweise zu den Standardempfehlungen der SenUVK bei Verwendung von Glas und Beleuchtung und Anregung Aufnahme in Begründung.

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Hinweise zu Altlasten (leicht mit Schadstoffen belastete Auffüllungsbereiche) und vorsorgendem Bodenschutz im Zuge der Errichtung von Versickerungsanlagen für den Niederschlag.
- Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung, Niederschlagsentwässerung und Oberflächengewässerschutz.
- Hinweise zu Grundwasser in Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Niederschlagsentwässerung und Grundwasserbenutzung.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu folgenden Änderungen der Planzeichnung / der Begründung:

Immissionen

- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um ein verträgliches Nebeneinander bestehender und geplanter Nutzungen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärminderungsmaßnahmen zu gewährleisten.
- Es werden Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8).

Verkehr

- Die verkehrstechnische Untersuchung wurde methodisch überarbeitet, um alle verkehrstechnischer Belange sachgerecht abwägen zu können.

Natur- und Artenschutz

- Festsetzungen zur (anteiligen) Begrünung von Dachflächen.
- Festsetzungen oder vertragliche Regelungen, die eine angemessene Eingrünung des Parkhauses gewährleisten.
- Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen.
- Verweis auf die Empfehlungen von SenUVK zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ in der Begründung.
- Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages werden in die Planung aufgenommen.

Boden, Altlasten, Regenwasserbewirtschaftung

- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz sowie Ergebnisse Baugrunduntersuchung

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

4.4 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 10. August 2020 bis einschließlich 10. September 2020 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 8:30 bis 16:30 Uhr, Freitag von 8:30 bis 14:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030) 90239-3283 bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf vom 9. Juli 2020, die zugehörige Begründung sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden am 3. August 2020 per Anschreiben durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin auf die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hingewiesen:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22
- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47
- Rudower Straße 48
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43
- Otto-Wels-Ring 1, 3
- Stieglitzweg 2, 4

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben. Aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge konnte der im Anschreiben an die beteiligte Öffentlichkeit angegebene Raum der Offenlage jeweils nur einzeln betreten werden. Zudem wurde in den Beteiligungsschreiben vom 3. August 2020 darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Daten im Zeitraum bis zum 10. September 2020 auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Es ging eine Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen. Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangenen Stellungnahme mit Abwägung: Äußerung (21. August 2020)

Laut ihrer Information haben wir (Grundstückseigentümer Fritz-Erler-Alle 34A, 34B und 34C in 12351 Berlin) erfahren, dass auch ein Parkhaus entstehen wird. Unsere Frage ist, ob Vivantes drei Stellplätze vermieten würde?

Abwägung

Im geplanten Parkdeckgebäude sollen die an der Rudower Straße entfallenen Parkplätze ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Das Parkhaus soll damit dem Klinikbetrieb dienen und Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln bieten. Inwieweit einzelne Stellplätze auch anderen Nutzungen aus der Umgebung zugeordnet werden können, ist im Bebauungsplan nicht regelbar und für die planungsrechtlichen Festsetzungen auch unerheblich. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung wird im weiteren Verfahren ergänzt, wobei sich die mögliche Betroffenheit im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung teilweise aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus dem anstehenden Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ableiten lassen. Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),

- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB),
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange des Klinikbetreibers / der Grundstückseigentümer
- die Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke sowie der benachbarten Wohnnutzungen.

Die Abwägung wird im weiteren Verfahren, nach Kenntnis der Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und Einwendungen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

5.1 Öffentliche Belange

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung des Vivantes Klinikums Neukölln sollen die Flächen im Geltungsbereich den Bebauungsplanes XIV-132-1 vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen und teilweise neuen Nutzungen zugeführt werden. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude entstehen, um die durch einen Neubau an der Rudower Straße wegfallenden Stellplätze angemessen zu kompensieren. Im Kreuzungsbereich Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg soll ein Ärztezentrum errichtet werden. Für die Realisierung der Neubauten ist der Abriss des achtgeschossigen Gebäudes des Ida-Wolff-Geriatriezentrums bereits vollzogen worden. Perspektivisch sollen auch die übrigen Gebäude an der Fritz-Erler-Allee durch den Neubau eines Seniorenpflegeheims ersetzt werden.

Die Planung gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und erfüllt alle Kriterien der Innenentwicklung, des Flächenrecyclings und damit des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung werden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse

der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und die Erneuerung und Fortentwicklung der Umbau vorhandener Ortsteile berücksichtigt.

Eine Reihe von Regelungen ergibt sich aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes, die maßgeblich die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewirken.

Außerdem werden die Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Grünfestsetzungen dienen der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sollen negative Auswirkungen verringern. Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich nicht. Erforderliche Baumfällungen sind nach der Baumschutzverordnung Berlin gesondert zu bewerten und auszugleichen. Artenschutzrelevante Eingriffe können durch Bauzeitenregelungen und die Bereitstellung von Nisthilfen vermieden werden.

Die Planung berücksichtigt zudem die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Mit der Umsetzung der Planung werden die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,
- die Förderung der Innenentwicklung,
- der sparsame Umgang mit Boden durch Flächenrecycling,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Umwelt-, Natur- und Artenschutz sowie
- der Klimaschutz.

5.2 Private Belange

Im Wesentlichen sind private Belange die private Baufreiheit und eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks. Außerdem sind die privaten Belange

der Nachbarn im Umfeld des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Die mit der Planung verbundenen Einschränkungen müssen zum Wohle der Allgemeinheit erforderlich sein.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt.

Die verfolgten Planungsziele erfordern Regelungen:

- zu den zulässigen Nutzungen (im Wesentlichen Klinikeinrichtungen sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
- zu den über- und unterbaubaren Grundstücksflächen,
- zur Zulässigkeit von oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgaragen sowie
- zum Maß der baulichen Nutzung.

Diesen Regelungen stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Die Regelungen dienen jedoch nicht der Bestimmung der Grenzen der privaten Baufreiheit, sondern insbesondere auch folgenden öffentlichen Belangen:

- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der städtebaulichen Gestaltung und Integration des Vorhabens in die Umgebung,

Auch öffentliche Belange erfordern eine Vielzahl von Regelungen, die die Bau- und Gestaltungsfreiheit einengen. Dies sind im Wesentlichen:

- Immissionsschutzregelungen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Pflanzbindungen für Dächer, Freiflächen und Bäume,
- Regelungen zur Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze sowie
- die Festlegung von Flächen zur Sicherung von Leitungsrechten.

Nachbarschaftliche Belange werden kaum berührt. Die das Plangebiet umgebenden Wohngebäude sind ggf. von einem durch die Planung erzeugten, erhöhten Verkehrsaufkommen betroffen.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Daher müssen die umweltrelevanten Aspekte des § 1 Abs. 6 Nr. 5 und 7 BauGB in die Begründung des Bebauungsplans integriert werden. Auch wenn eine Kompensationspflicht nach § 13a BauGB nicht besteht, ist gemäß § 1a BauGB Abs. 3 die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern darüber hinaus eine artenschutzrechtliche Einschätzung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

1.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Verfahrensverlauf wurden die Umweltauswirkungen der Planung sowie die äußeren Einflüsse auf das Gebiet eingehender bewertet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-132-1 sollen im Rahmen der Neuordnung des Klinikgeländes ein mehrgeschossiges Parkdeckgebäude, ein Ärztezentrum sowie ein Seniorenpflegeheim neu errichtet werden. Für die Realisierung der Neubauten ist der Abriss der Bestandsgebäude des Pflegeheims bereits vollzogen worden.

Im rund 15.885 m² großen sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Demnach kann eine Grundfläche von maximal 7.942,5 m² und eine Geschossfläche von maximal 38.124 m² realisiert werden.

Diese Rahmendaten werden für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Biotope und Arten, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur und Sachgüter herangezogen.

1.1.1 Schutzgut Mensch

Im Verfahrensverlauf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die insbesondere die Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet ermittelte und Lösungsansätze zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelt hat (ALB, Berlin, Juli 2020). Dem Lärmgutachten wurde u. a. die verkehrstechnische Untersuchung zugrunde gelegt, in der die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beurteilt wurden (siehe auch Kapitel IV 4).

Bestandsbeschreibung

Lärmbelastung

Für die im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden Untersuchungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurden keine vorhandenen Betriebe und Anlagen identifiziert, die an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen können.

Die Geräuschimmissionen des im sonstigen Sondergebiet planungsrechtlich möglichen Parkhauses wurden wie Gewerbelärm eingestuft und in Anlehnung an die TA Lärm beurteilt. Für die schutzbedürftigen Nutzungen „Pflegeheim“ und „Klinikgebiet“ im sonstigen Sondergebiet wurde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und für die Nutzung „Ärztelhaus“ innerhalb der Fläche BCDEB der eines Mischgebiets angenommen.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für die Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) und 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), die Maximalpegel von 85/60 dB(A) für WA und 90/65 dB(A) für MI zu erwarten sind.

Es wurden erhöhte Geräuschimmissionen durch das Parkhaus ermittelt. Um den Konflikt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu lösen, werden Festsetzungen sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Freiraumversorgung

Das Plangebiet selbst spielt für die Erholungsfunktionen keine Rolle. Gemäß der Umweltatlaskarte „Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen“ (Stand 2016) ist das Plangebiet nicht versorgt. Öffentliche Grünanlagen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Westlich des Plangebiets, etwa im Verlauf der U-Bahnlinie 7, verläuft eine relativ schmale, öffentliche Grünverbindung, die vom Park am Buschkrug im Norden bis zur südlichen Stadtgrenze führt. Der rund 90 ha große Britzer Garten am Buckower Damm liegt etwa 1,5 km Luftlinie in südwestlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Das unmittelbare Wohnumfeld bietet nur wenige private Spiel- und Erholungsangebote.

Prognose bei Durchführung der Planung

Verkehrs-/ Lärmbelastung

Für das Plangebiet wurde ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. An einzelnen schutzbedürftigen Gebäuden, vor denen im Prognosenullfall bereits die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts überschritten sind, führt das Vorhaben zu einer – wenn auch geringen – Erhöhung der Beurteilungspegel tags um maximal 0,4 dB(A) und nachts um maximal 0,3 dB(A). Betroffen sind die außerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude Fritz-Erler-Allee 65/67, Fritz-Erler-Allee 36/38 sowie Juchaczweg 22. Für diese Gebäude ergibt sich ein besonderes Abwägungserfordernis. Es ist nach Möglichkeit eine Minimierung der Pegelerhöhung bzw. eine Verringerung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosenullfall anzustreben. An allen übrigen untersuchten Immissionsorten liegen die Pegelerhöhungen in einem Bereich, der kein erhöhtes Abwägungserfordernis bedingt. Um die Beurteilungspegel an den o. g. Gebäuden zu mindern, kämen drei verkehrsplanerische Maßnahmen in Frage, die aufgrund mangelnder Rechtsgrundlagen jedoch keine Möglichkeit von Festsetzungen im Bebauungsplan einräumen. Die Erhöhungen der Verkehrslärmpegel gegenüber der Bestandssituation resultieren im Wesentlichen aus der allgemeinen Verkehrsentwicklung auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2030. Demgegenüber ist der zusätzlich durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachte Beitrag zur Pegelerhöhung gering.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan XIV-132-1 festgesetzt oder vertraglich geregelt.

Dazu zählen drei textliche Festsetzungen zum Lärmschutz:

1. Festsetzung zu besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung,
 2. Festsetzung zum baulichen Schallschutz,
 3. Festsetzung zur Ausführung der dem Wohnen bzw. den Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen zugeordneten Außenwohnbereiche,
- sowie eine Regelung im städtebaulichen Vertrag für das planungsrechtlich mögliche Garagengebäude/ Parkhaus.

Lufthygiene

Die durch das Vorhaben bedingte Verkehrszunahme von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag führt zwangsläufig auch zu einem Anstieg der verkehrsbedingten Luftbelastung im Plangebiet. Eine Überschreitung der gesetzlich festgelegten Grenz- und Zielwerte für die Beurteilung der Luftqualität ist jedoch nicht zu erwarten.

Freiraumversorgung

Der Freiflächenanteil im Plangebiet geht insgesamt geringfügig zurück. Das verbleibende Freiraumangebot soll durch die Gestaltung der nutzbaren Flächen insgesamt jedoch verbessert werden.

1.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Der Umgang mit geschützten und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (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 Abs. 5 BNatSchG 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. Für sonstige nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Bestandsbeschreibung

Zur Erfassung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfolgten im Jahr 2019 faunistische Untersuchungen der Arten(-gruppen) Fledermäuse, Altholz-Käfer und Brutvögel (Ökoplan, Berlin, 2019). Nachgewiesen wurden Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel. Im Plangebiet konnte kein Habitatpotenzial für Altholzkäfer festgestellt werden. Arten aus weiteren Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die nachgewiesenen Arten wurden hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG geprüft.

Prognose bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich der Rodung von Bäumen und der damit beeinträchtigten Lebensräume von Fledermäusen und Brutvögeln kann eine konkrete Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erst erfolgen, wenn eine verfestigte Planung vorliegt. Im Artenschutzfachbeitrag wird ein tabellarischer Überblick über die im Plangebiet nachgewiesenen artenschutzrechtlich relevanten Arten (Brutvögel und Fledermäuse) und eine Einschätzung zu ihrer möglichen Betroffenheit bei einer Nutzungsänderung bzw. Überbauung gegeben. Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen, durch die das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ver-

mieden werden kann, werden ebenfalls genannt. Bei der Einschätzung der Verbotstatbestände wird vom worst-case, d. h. von einer vollständigen Überbauung und dem Abriss aller Gebäude mit Ausnahme vom Betriebshaus 2 (Geriatric) ausgegangen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch den Abriss von Gebäuden für Zwergfledermaus (und ggf. Breitflügelfledermaus) sowie für Haussperling und Mehlschwalbe erfüllt. Dementsprechend sind die Ausnahmenvoraussetzungen gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zu prüfen.

Für alle weiteren untersuchten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht erfüllt.

Durch Abriss und Sanierung von Gebäuden im Bebauungsplangebiet wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) für die Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus erfüllt. Gleiches gilt für die im Untersuchungsgebiet an Gebäuden brütenden Vogelarten Haussperling und Mehlschwalbe.

Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Gebäudeabriss gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ zulässig, wenn ein geeigneter ökologischer Ausgleich erfolgt, der im Zuge der Baumaßnahmen oder unverzüglich nach deren Abschluss an geeigneter Stelle umgesetzt wird.

Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss hat die Schaffung von Ersatzquartieren in doppelter Anzahl zu erfolgen. Zum Ausgleich für den Verlust von Vogel-Brutplätzen werden Nisthilfen in gleicher Anzahl installiert.

Die Quartier- und Nisthilfen werden an bestehenden und an den neu zu errichtenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet an bzw. in den Fassaden angebracht. Die Maßnahme muss spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind somit erfüllt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gehölze zunächst kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geregelt. Eine Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume eventuell gefällt werden müssen.

Die gemäß Artenschutzfachbeitrag notwendigen Maßnahmen werden durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert.

1.1.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 wurden innerhalb des Plangebiets örtliche Baugrunduntersuchungen durchgeführt und hierauf aufbauend ein Baugrundgutachten erarbeitet (BBiG, Potsdam, September 2019).

Das Planungsgelände liegt auf der pleistozänen Hochfläche des Teltow, dessen Schichten aus Wechsellagerungen von Geschiebelehm bzw. -mergel und Sanden verschiedener Korngröße bestehen.

Das Krankenhausgelände ist weitgehend eben, wobei anhand der höhenmäßigen Einmessung der Erkundungspunkte, die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführt wurde, Geländehöhen von ca. NHN + 41,5 m bis NHN + 42,2 m vorhanden sind.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse sind neun Kleinbohrungen mit einer Aufschlusstiefe von 8,0 m geplant worden. Das vorgesehene Erkundungsprogramm konnte vor Ort weitgehend umgesetzt werden.

Anhand der durchgeführten Kleinbohrungen steht an allen Bohrstellen zunächst eine Schicht aus Auffüllungen an. Die Auffüllungen erreichen Schichtmächtigkeiten zwischen 0,8 m und 1,9 m und werden vorwiegend aus Sanden feiner und mittlerer Körnung gebildet. Diese Sande sind verbreitet schwach humos sowie schwach schluffig bis schluffig geprägt und besitzen häufig, in Form von Schuffresten, bodenfremde Anteile.

Der natürlich gewachsene Untergrund besteht erwartungsgemäß aus einer Wechsellagerung, die vorrangig aus Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie ansonsten aus verbreitet schluffig und mergelig geprägten Sanden gebildet wird. Sand ohne Schluff- und Mergelbeimengungen treten untergeordnet auf. Genauere Ergebnisse können dem Baugrundgutachten entnommen werden.

Für die Beurteilung der Altlastensituation sind aus den durchgeführten Bohrungen aus den Schichten der Auffüllungen sowie aus dem ersten Bodenmeter des natürlichen Baugrundes gesonderte Bodenproben entnommen worden. Angesichts fehlender organoleptischer Auffälligkeit (Farbe, Geruch) und der Bodenzusammensetzung wurden drei Mischproben gebildet und untersucht. Aufgrund der stofflichen Zusammensetzung der Mischproben, der fehlenden sensorischen Auffälligkeit und da für den vorliegenden Standort keine Verdachtsmomente für eine spezifische Bodenkontamination vorliegen, wurden die Mischproben nach LAGA Boden, Mindestuntersuchungsumfang, untersucht und bewertet. Es zeigt sich, dass in den untersuchten Schichten der Auffüllungen eine Bodenkontamination vorhanden ist, die als sogenannte Hintergrundbelastung einge-

stuft wird, jedoch keine gefährliche und vollständig zu sanierende Bodenaltlast darstellt. Es wird davon ausgegangen, dass primär die Bauschuttanteile in den Auffüllungen für die festgestellte Hintergrundbelastung ursächlich sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Planung ist mit Eingriffen in den Boden zu rechnen, wobei die vorhandenen Bodenbelastungen keinen Hinderungsgrund für die weitere Nutzung als Klinikstandort darstellen. Aus der vorliegenden Befundlage ergeben sich lediglich bautechnische Empfehlungen (z. B. zur Wiederverwendung von Bodenaushub), die im Zuge der Baudurchführung zu berücksichtigen und für den Bebauungsplan ohne Belang sind. Um zu vermeiden, dass eine Versickerung von Regenwasser im Bereich belasteter Auffüllungen erfolgt, wurde die Baugrunduntersuchung im Zuge der Erstellung des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.

1.1.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet findet sich gemäß Geoportal Berlin - Umweltatlas nicht in einem Wasserschutzgebiet, so dass neben der sonst üblichen Sorgfalt keine besonderen Anforderungen zum Schutz des Grundwassers zu besorgen sind.

Grundwasser

Der Flurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt zwischen 10 m und 15 m (Geoportal Berlin, Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert, Umweltatlas). Auf den Hochflächen außerhalb des Urstromtals kann kleinräumig Schichtenwasser auftreten, das geringere Flurabstände aufweisen kann. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als sehr gering einzuschätzen.

Der freie Grundwasserspiegel ist zwischen NHN + 34,0 m und NHN + 34,5 m zu erwarten. Unabhängig vom freien Grundwasserspiegel begünstigt die Wechsellagerung von wenig durchlässigen Lehm- und Mergelschichten mit durchlässigen Sandböden das witterungsbedingte Auftreten von Stau- und Schichtenwasser. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand liegt bei 35,5 m ü. NHN. Unter Berücksichtigung der festgestellten Grundwasserverhältnisse sollte bei der Bemessung von Verkehrswegebefestigungen von ungünstigen Wasserverhältnissen ausgegangen werden.

Grundwasserneubildungsrate

Die Grundwasserneubildung aus Versickerung im Plangebiet beträgt 85 mm (Geoportal Berlin, Grundwasserneubildung 2017 - Umweltatlas).

Rückhaltevermögen von Niederschlägen

Der Jahresniederschlag beträgt im Plangebiet im langjährigen Mittel 566 mm (Geoportal Berlin, Versickerung aus Niederschlägen 2017 - Umweltatlas).

Zur Beurteilung des Sickervermögens des anstehenden Bodens wurde die Kornverteilung ausgewählter Bodenproben mittels Siebung ermittelt. Geeignete sickerfähige Schichten stehen in relevanter Mächtigkeit nur bei zwei Bohrstellen an. Da die sickerfähigen Schichten bei diesen Bohrstellen nur ein begrenztes Reservoir bilden (Schichtdicke 1,3 m und 1,1 m), kann nicht ausgeschlossen werden, dass die gezielte Beanspruchung dieser Sande zeitversetzt dazu führt, dass das Reservoir vollständig ausgelastet wird und die angeschlossene Versickerungsanlage versagt.

Kanalisation

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation, das heißt, Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Die Dachflächen der Gebäude, die Straßen und Parkplatzflächen entwässern in die Regenwasserkanalisation, der übrige Teil versickert auf den Grundstücken.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 (Bestand 0,3) ermöglicht im rund 15.885 m² großem „sonstigen Sondergebiet“ eine Zunahme des Versiegelungsgrads um 20 % auf 50 %. Hinzu kommen versiegelte öffentliche Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege), für die der Bebauungsplan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand festsetzt. Damit ist ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate und des Rückhaltevermögens von Niederschlägen verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem Vorschläge für den Umgang mit dem Regenwasser unterbreitet wurden, die im Rahmen der Realisierung der Planung zu beachten sind (Hoffmann-Leichter, Berlin, Februar 2020).

Eine Behandlung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers ist aufgrund der relativ starken Einflüsse aus der Luft (Siedlungsbereich mit starkem Verkehrsaufkommen) erforderlich.

Für das auf den Hoffflächen anfallende Niederschlagswasser reicht die Versickerung durch eine mindestens 10 cm mächtige Oberbodenschicht aus. Da dies die preiswerteste Lösung darstellt, wird sie als Vorzugsvariante gewählt. Im Zuge der Geländehöhenplanung ist darauf zu achten, dass die befestigten Flächen in Richtung der unbefestigten Flächen geneigt werden.

Das auf den geplanten Gründächern anfallende Regenwasser wird bereits über die Versickerung durch den begrünten Dachaufbau ausreichend gereinigt, sodass es anschließend ohne weitere Behandlung der Rigole im Grundstückzentrum zugeführt werden kann. Das auf den nicht begrünten Dächern des Hauses 2 sowie des Erweiterungsbaus anfallende Regenwasser ist vor Einleitung in die Rigole zu behandeln. Aufgrund der relativ geringen Gesamtbelastung des abfließenden Regenwassers, ist ein kleiner Sedimentationsschacht ausreichend. Aufgrund eines maximal möglichen Zuflusses zu dieser Sedimentationsanlage von 4 l/s und der Tatsache, dass der Gesamtabfluss von der nicht begrünten Dachfläche im Bemessungsfall (5-jähriges Regenereignis) in etwa 65 l/s beträgt, ist vor die Sedimentationsanlage ein Trennbauwerk zu schalten. Von diesem verläuft ein Bypass an der Sedimentationsanlage vorbei und mündet in einem Kontrollschacht, in den auch die aus der Sedimentationsanlage herausführende Leitung mündet.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob es einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet bedarf.

1.1.5 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im Klimamodell Berlin (Geoportal Berlin, Planungshinweise Stadtklima 2015 - Block- und Blockteilflächen - Umweltatlas) als Siedlungsgebiet (Krankenhaus) dargestellt. Die thermische Situation wird in der Gesamtbewertung als weniger günstig eingeschätzt. Die thermische Situation um 04:00 Uhr wird als weniger günstig, die thermische Situation um 14:00 Uhr als günstig eingeschätzt.

Die Vulnerabilität aufgrund klimasensibler Gebäude-/ Flächennutzung wird als gering eingestuft.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 (Bestand 0,3) ermöglicht im rund 15.885 m² großem „sonstigen Sondergebiet“ eine Zunahme des Versiegelungsgrads um 20 % auf 50 %. Die bauliche Nachverdichtung soll mithilfe von Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Begrünung der Dachflächen) positive Auswirkungen auf das lokale Klima bewirken.

1.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet ist vom Gebäudekomplex des Ida-Wolff-Krankenhauses geprägt. Im Umfeld des Plangebiets treffen ganz unterschiedliche Bebauungs- und Freiraumsituationen mit eigener Charakteristik aufeinander. So ist die Umgebung ei-

nerseits durch ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und andererseits durch das Gelände des Klinikums Neukölln), den Siedlungsbau der 1950er-Jahre und Ausläufer der Großwohnsiedlung Gropiusstadt (1960er und 1970er-Jahre) geprägt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Planung, die in der Gebäudetiefe eine gestaffelte Bebauung sowie die Ausbildung eines Innenhofs vorsieht, liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde und entspricht im Wesentlichen der Bestandsituation sowie den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans XIV-96.

Der Freiflächenanteil für dessen Gestaltung es ein Freiraumkonzept gibt, soll aufgewertet werden.

1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, die in die Denkmalliste Berlin eingetragen sind.

Jedoch sind die nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen des Krankenhauses Neukölln (Rudower Straße 56 / Zadekstraße) teilweise als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank des Landes Berlin verzeichnet (Obj.-Dok.-Nr.: 09090330). Der Entwurf des Architekten Reinhold Kiehl stammt aus dem Jahr 1902; die Fertigstellung der Anlage für den Bauherren Gemeinde Rixdorf erfolgte 1910.

Darüber hinaus stehen die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, Zentraler Park und Grünflächen zwischen den Pavillons als Gartendenkmal unter Schutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09046187). Für Entwurf und Ausführung im Zeitraum 1902 bis 1910 zeichnete vermutlich ebenfalls Reinhold Kiehl verantwortlich.

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine Blickbeziehung zu den Denkmälern ist nicht möglich. Das Parkhaus wird in einer Flucht zu den nördlich gelegenen Denkmälern angelegt und absichtlich nicht parallel zum Juchaczweg, um die Bauflucht zu wahren und einzuhalten. Die unmittelbare Umgebung des Denkmals/ Gartendenkmals wird daher in keiner Weise derart verändert, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals/ Gartendenkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

1.1.8 Wechselwirkungen

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan XIV-132-1 wird die im Plangebiet bestehende Überbauung und damit der Versiegelungsgrads von Boden zukünftig um 20 % auf 50 % zunehmen. Darüber hinaus sind bei Umsetzung der Planung keine weiteren Wechselwirkungen im Sinne einer sich selbst verstärkenden Dynamik zu erwarten, die einen erheblichen Einfluss auf die Umwelt haben können.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die eine sich selbstverstärkende Dynamik entfalten könnten. Grund hierfür ist das geringe Veränderungspotenzial im Plangebiet aufgrund der intensiven baulichen Inanspruchnahme, den überwiegend bereits ausgereiften Gehölzbeständen sowie den bestehenden planungsrechtlichen Einschränkungen durch die Baukörperfestsetzungen im Bebauungsplan XIV-132.

1.2 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplans XIV-132-1 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher wird von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß §13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft dient die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch Festsetzung von erweiterten Baukörpern. Damit wird der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel entsprochen, nämlich mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Als weitere Schutz- / Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren, die u. a. auch im Städtebaulichen Vertrag gesichert werden, können genannt werden:

Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung von Konflikten durch die Geräuschemissionen des planermöglichten Parkhauses innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Garagen GGa5 und GGa6 sind verbindliche Regelungen für Lärminderungsmaßnahmen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu treffen.

Schutzgut Wasser

- Berücksichtigung der Auflagen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bezüglich der baubedingten Grundwasserbenutzungen.
- Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück gemäß den Anforderungen des Berliner Wassergesetzes.

Schutzgut Arten und Biotop

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden. Die Beurteilung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung bei Baufeldräumung und Gehölzrodungen
- Bauzeitenregelung, Vergämung und Besatzkontrolle bei Gebäuden
- Kontrolle zu fällender Bäume auf Fledermausbesatz
- Umhängen vorhandener Nisthilfen vor Baumfällungen

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen:

Es sind Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden.

Sofern Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sind kompensatorische Maßnahmen durchzuführen, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der betroffenen Art zu verhindern.

Bei einer Erfüllung des Verbotstatbestandes der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gebäudeabriss oder -sanierung ist ein ökologischer Ausgleich gemäß „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ als Voraussetzung für eine Ausnahmege-
nehmigung durchzuführen.

- Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Bäumen
- Anbringen von Nisthilfen für Höhlen-/Nischenbrüter an Gebäuden
- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen
- Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse an Gebäuden

Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für entfernte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden Ersatzquartiere in doppelter Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:2). Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 30 Ersatzquartieren.

Der Ausgleichsbedarf wird durch Schaffung von Quartiermöglichkeiten an bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet gedeckt. Das Anbringen der Ersatzquartiere geschieht sukzessiv entsprechend des Baufortschritts; damit keine zeitliche Lücke zwischen der Zerstörung der Quartiere und deren Ausgleich entsteht, wird ein Teil der Ersatzquartiere vor Abriss an bestehenden Gebäuden angebracht.

Schutzgut Boden / Altlasten

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Es gelten die einschlägigen Vorschriften der Vollzugshilfe LAGA Teil II, der DIN 18915, der DIN 19731 sowie die einschlägigen Vorschriften nach § 13 BBodSchG und § 12 BBodSchV sowie die Technischen Regeln LAGA M20 (siehe auch Leitbild und Maßnahmenkatalog für einen fachgerechten Bodenschutz in Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz 2007).

Schutzgut Klima

Es sind unterbaute Flächen und der Dachflächen der Neubauten zu begrünen und ein ausgewogenes Verhältnis von beschatteten und besonnten Flächen herzustellen.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkdeckgebäudes und eines Ärztehauses in verkehrlich gut erschlossener Lage geschaffen. Zudem werden die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen (z. B. Pflegeheim, Geriatrie) gesichert. Damit wird der wachsenden Bedeutung des Klinikums Neukölln bei der Gesundheitsversorgung der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Planung ergänzt die in der Umgebung vorhandenen Wohn- und Kliniknutzungen um Arztpraxen und Stellplätze und gewährleistet eine Weiterentwicklung des Pflegeheims, so dass neue Arbeitsplätze entstehen werden. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Gebietsentwicklung aus.

Die Festsetzungen sichern die weitere Ausübung der gegebenen Nutzungen. Die bestehenden und zukünftigen Verhältnisse vor Ort sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

3.1 Maßnahmen deren Finanzierung gesichert ist

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht. Die Planung und Umsetzung des konkreten Bauvorhabens – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten – erfolgt durch den Eigentümer / Klinikbetreiber, das Unternehmen Vivantes – Netzwerk für Gesundheit GmbH.

3.2 Maßnahmen/Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist

Durch die erneute Festsetzung einer gewidmeten, allerdings noch nicht im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Teilfläche des Juchaczweges (ca. 38 m²) besteht weiterhin ein Übernahmeanspruch gegenüber dem Land Berlin gemäß § 40 BauGB. Demgegenüber erlischt der Übernahmeanspruch für weitere Teilflächen des Juchaczweges, die bereits entwidmet wurden und nunmehr dauerhaft als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt und gesichert werden sollen.

4 Verkehrliche Auswirkungen

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben wurden (Hoffmann-Leichter, Berlin, September 2020). Ziel der Untersuchung war es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgte dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wurde im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße

und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet.

Als Grundlage zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurden während der Hauptverkehrszeiten von 06:00 bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr an den Knotenpunkten

- Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring,
- Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und
- Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee

Verkehrszählungen durchgeführt. Dabei wurden Pkw, Krad, Lfw, Lkw (> 3,5 t) und Busse erfasst. Zusätzlich erfolgte eine 24 Stunden-Erhebung an den Querschnitten Grüner Weg, Kormoranweg, Zadekstraße (jeweils an der Einmündung in die Fritz-Erler-Allee und an der Einmündung in die Rudower Straße), Juchaczweg und der Fritz-Erler-Allee auf Höhe des Plangebiets.

Der durchschnittliche werktägliche Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee auf Höhe des Plangebiets beträgt gemäß Hochrechnung der Zählung rund 19.500 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil ist gering und liegt bei etwa 3 Prozent.

Für das Plangebiet wird ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.433 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Unter Berücksichtigung der tageszeitlichen Verteilung an der bestehenden Stellplatzanlage des Klinikums werden in der Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 153 Kfz-Fahrten/h und für die Spitzenstunde am Nachmittag 249 Kfz-Fahrten/h angesetzt. Ein maßgeblicher Einfluss auf das Verkehrsaufkommen durch die betrachtete Planung besteht nur am an das Plangebiet angrenzenden Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation und unter Berücksichtigung des aus dem Verkehrsprognosemodell 2030 des SenUVK abgeleiteten Aufschlages von 18 % auf das Verkehrsaufkommen auf der Fritz-Erler-Allee wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das bedeutet, dass zukünftig sowohl der übergeordnete Verkehr wie auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die Untersuchung zeigt, dass nach verkehrsqualitativen Aspekten durch die Planungen keine Einschränkungen im Verkehrsverlauf zu erwarten sind. Insgesamt wird zukünftig ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.

Als Grundlage für die schallschutztechnische Untersuchung wurde das Verkehrsaufkommen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall ermittelt. Im Sinne einer

Reduktion der Lärm- und Schadstoffemissionen im Plangebiet wird empfohlen, auf der Fritz-Erler-Allee die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren.

Sowohl bei der Verkehrsbeobachtung im Rahmen der Begehung des Plangebiets als auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorhaben stellte sich heraus, dass es im Kormoranweg häufig zu Konflikten zwischen dem MIV und den dort verkehrenden Bussen der MetroBuslinie M 46 kommt. Begründet liegen die Konflikte in dem relativ engen Querschnitt des Kormoranwegs, der ein Begegnen von Bussen und anderen Kraftfahrzeugen erschwert. Zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sollte geprüft werden, ob die Befahrbarkeit dieses Straßenabschnitts zum Beispiel durch die Anordnung von (eingeschränkten) Halteverboten verbessert werden kann.

Mit Umsetzung der Planung werden mit dem Parkdeckgebäude zusätzliche Stellplätze für die Nutzerinnen und Nutzer des Klinikums Neukölln geschaffen, so dass insgesamt von einer Entlastung öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Klinikums auszugehen ist.

5 Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

Auswirkungen der Planung ergeben sich für die Bewohnerinnen und Bewohner des im Plangebiet befindlichen Pflegeheims sowie für die Beschäftigten des Krankenhauses. Das Personal im Bereich des vom Abriss betroffenen achtgeschossigen Gebäudes ist vorab über das Bauvorhaben informiert worden. Auch die Bewohnerschaft des Pflegeheims wurde in Kenntnis gesetzt; derzeit erfolgen keine Neuaufnahmen. Durch eine kürzlich erfolgte Kapazitätserweiterung im Pflegebereich kann der Betreiber sicherstellen, dass im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Neukölln übernommen.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich im Übrigen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die Absicht, den Bebauungsplan XIV-132-1 („Juchaczweg / Zadekstraße“) aufzustellen, wurden gem. § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C sowie die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 durch Übersendung der BA-Vorlage mit Schreiben / Mail vom 11. September 2018 informiert.

2 Verfahren gem. § 6 oder 7 AGBauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt. Gemäß der Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IB 11 vom 13.9.2018 und II C 19 vom 27. September 2018 werden durch das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB

durch die Fritz-Erlor-Allee als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsstufe III aufgrund der überbezirklichen Verkehrsplanung sowie nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs) berührt

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 13. November 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 beschlossen (BA-Vorlage Nr. 254/18).

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23. November 2018 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47, S. 6394. Das Projekt wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen in seiner Sitzung am 14.3.2019 vorgestellt.

4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 3. Dezember 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ erfolgte am 30. November 2018 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses

Die beabsichtigte Planung wurde anhand zweier Plakate mit Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf dargelegt. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und meinberlin.de Einsicht in die Planentwürfe genommen werden.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26. Februar 2019 (BA Vorlage Nr. 60/19) vom Bezirksamt beschlossen.

5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamtes, wurden mit Schreiben vom 5.2.2018 am 11. März 2019 per E-Mail zur Stellungnahme aufgefordert. Die planungsrelevanten Unterlagen standen unter einem Link bis zum 11.3.2019 zur Verfügung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 30.4.2019 abgeschlossen.

6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29. Juli 2020 wurden 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Fachämter des Bezirksamtes, per E-Mail zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Monatsfrist aufgefordert. Die planungsrelevanten Unterlagen standen mit einem Link zur Ansicht und zum Download zur Verfügung.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 14.4.2021 abgeschlossen.

7 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10. August 2020 bis einschließlich 10. September 2020 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Neben der Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf vom 9. Juli 2020 mit Begründung sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen einzusehen bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden mit Schreiben vom 3. August 2020 auf die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hingewiesen:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22
- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47
- Rudower Straße 48
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43
- Otto-Wels-Ring 1, 3
- Stieglitzweg 2, 4

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Unterlagen im Zeitraum bis zum 10. September 2020 auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk vom 16.9.2020 abgeschlossen

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)

VII Anhang

1 Quellenverzeichnis

(erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; benannt werden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIV-132-1 erstellten Fachgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen)

- ALB Akustiklabor Berlin PartmbB (ALB), Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 1.7.2020
- Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker GmbH (BBiG), Potsdam: Baugrundgutachten vom 3.9.2019
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter), Berlin: Regenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 15.12.2020
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Hoffmann-Leichter), Berlin: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom 25.9.2020
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (Ökoplan), Berlin: Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom November 2019
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (Ökoplan), Berlin: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“ vom Dezember 2019

2 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung KLINIKGEBIET / ÄRZTEHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM dient vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen,
- Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B),
- Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
- Seniorentagesstätten,
- sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- den Klinikeinrichtungen zugeordnete Büronutzungen und Garagengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 2

Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3
BauNVO*

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 BauO Bln

Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 4

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gründefestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu

pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 11

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung KRANKENHAUS ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 12

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

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

3 Pflanzliste vom 31.03.2021

Die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten wird bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 sowie bei der sonstigen Freiflächengestaltung empfohlen. Während der erste und kursiv angegebene Name die lateinische Bezeichnung wiedergibt, ist die deutsche Bezeichnung in Klammern aufgeführt.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Obstgehölze:

Malus 'Boskoop' (Apfel)

Malus 'Alkmene' (Apfel)

Pyrus com. 'Alexander Lucas' (Birne)

Prunus av. 'Burlat' (Süßkirsche)

Prunus dom. 'Hauszwetsche' (Hauszwetsche)

Juglans regia 'Lake' (Walnuss)

Rahmenbepflanzung / Sträucher:

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)

Berberis thunbergii 'Atropurpurea' (Berberitze)

Buddleja davidii ‚Royal Red‘ (Sommerflieder)

Cornus alba ‚Sibirica‘ (Rotholz Hartriegel)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)

Deutzia x hybrida 'Mont Rose' (Sternchenstrauch)

Kerria japonica 'Pleniflora' (Ranunkelstrauch)

Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Perovskia abrotanoides (Silberbusch)
Philadelphus 'Dame Blanche' (Gartenjasmin)
Rosa multiflora (Büschelrose)
Spiraea x arguta (Braut-Spiere)
Spiraea x vanhouttei (Pracht-Spiere)
Weigela florida 'Purpurea' (Liebliche Weigelie)
Ribes sanguineum 'Atrorubens' (Blut-Johannisbeere)
Viburnum idaeus (Gemeiner Schneeball)

Heckenelemente / Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum ovalifolium (Ovalblättriger Liguster)

Obst-Sträucher:

Corylus avellana (Haselnuss)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum 'Spätlese' (Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ribes sativa 'Weißer Versailler' (Weiße Johannisbeere)

Stauden:

Alchemilla mollis (Weicher Frauenmantel)
Anemone japonica 'Honorine Jobert' (Anemone)
Anemone japonica 'September Charme' (Herbstanemone)
Lavendula angustifolia 'Hidcote Blue' (Garten-Lavendel)
Salvia nemorosa 'Schneehügel' (Steppen-Salbei)

Kletterpflanzen:

Clematis montana 'Mayleen' (Waldrebe)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Lonicera henryi (Geißblatt)

Fallopia aubertii (Knöterich)

Gräser:

Pennisetum alopecuroides (Lampenputzergas)

Miscanthus sinensis 'Silberfeder' (Chinaschilf)

Bodendecker / flächige Begrünung:

Geranium macrorrhizum 'Spessart' (Balkan-Storchschnabel)

Geranium sanguineum album (Blut-Storchschnabel)

**4 Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

5 Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**6 Auswertungsvermerk über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit
gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

7 Auswertungsvermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

BEZIRKSAMTSVORLAGE NR. 60/19

- zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am 26.02.2019

1. **GEGENSTAND DER VORLAGE:** Bebauungsplan XIV-132-1
"Juchaczweg / Zadekstraße"
Ergebnis Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2. **BERICHTERSTATTER:** Bezirksstadtrat Jochen Biedermann

3. **BESCHLUSSENTWURF:**
 - a) Das Bezirksamt beschließt als **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** für den Bebauungsplanentwurf XIV-132-1, dass die Planungsinhalte des bisherigen Entwurfs beibehalten werden.

Die Planunterlage für den Geltungsbereich der Bebauungsplans XIV-132-1 bildet der Planausschnitt im Maßstab 1:5.000 vom 11.9.2018.
 - b) Der Bebauungsplan XIV-132-1 bedarf des Beschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung.
 - c) Haushaltsrechtliche Auswirkungen können erst nach Stellungnahme der einzelnen Fachämter ermittelt werden.
 - d) Mit der Durchführung dieses Beschlusses wird die Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

4. BEGRÜNDUNG:

a) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung durch eine Anzeige in der Tagespresse „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“ am 30.11.2018 sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses informiert. Neben dem Aushang im Rathaus konnte auch im Internet Einsicht in die Planentwürfe genommen werden. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 3.12.2018 bis einschließlich 21.12.2018 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - sowie im Internet statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Zwei Plakate mit Erläuterungen zum Bebauungsplanentwurf

b) Beteiligung und Resonanz der Bürger

Zur Planung gingen vier schriftliche Äußerungen ein.

c) Auswertung

Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung:

1. Äußerung (14. Dezember 2018)

Die öffentliche Straße (Sackgasse) Juchaczweg ist für den krankenhäuslichen Liefer- und Besucherverkehr in der jetzigen Form viel zu schmal. Außerdem würden sich die Anwohner der Nrn. 14, 16 + 18 aufgrund des zu erwartenden noch höheren Verkehrsaufkommens nur noch sehr schwer oder gar nicht von ihrer Auffahrt in die Straße einfädeln können. Auch würden alle bestehenden Parkplätze aufgrund der Lastwagenabmessungen wegfallen müssen.

Die Zufahrt zum Krankenhausgelände muss m. E. nur über den Kormoranweg geleitet werden.

Abwägung

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgt dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im

Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wird im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet. Im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird das Verkehrsgutachten zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Hinblick auf einen möglichen Fortfall öffentlicher Stellplätze im Juchaczweg ist darauf hinzuweisen, dass im Land Berlin außer den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen für Behinderte sowie den Abstellmöglichkeiten für Fahrräder keine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht. Bei Umsetzung der Planung werden mit dem Parkdeckgebäude zusätzliche Stellplätze für die Nutzerinnen und Nutzer des Klinikums Neukölln geschaffen, so dass insgesamt von einer Entlastung öffentlicher Stellplätze im Umfeld des Klinikums auszugehen ist.

2. Äußerung (14. Dezember 2018)

Wir begrüßen den Ausbau der Gesundheits- und Pflegeversorgung im Bezirk Neukölln. In dem frühen Stadium der Planung möchten wir dennoch Hinweise bzw. Empfehlungen geben, welche in die weiteren Planungen einfließen sollten. Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse und des Kleinklimas bietet es sich an Fassadenbegrünung und Dachbegrünung festzusetzen. Diese Maßnahmen dienen nicht nur der Anpassung an den Klimawandel, sondern sind auch ohne diesen Aspekt ökonomisch, ökologisch und sozial sinnvoll um lokal gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Gründächer kühlen in Hitzeperioden nur, wenn sie ausreichend mit Wasser versorgt sind. Bei extensiver Dachbegrünung kann es zur vorübergehenden Austrocknung kommen, so dass kaum noch eine kühlende Wirkung durch Verdunstung erreicht wird. Für die besonders sensiblen Bewohner von Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen ist daher eine intensive Dachbegrünung oder die Anlage von blaugrünen Dächern (bewässerte Dächer) einer extensiven Dachbegrünung vorzuziehen. Siehe dazu das Stadtentwicklungsprogramm Klima konkret des Berliner Senats von 2016; Link:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/klima/step_klima_konkret.pdf

ab Seite 23 bzw. Seite 30. Als Praxisbeispiel kann u. a. das Institut für Physik in Adlershof genannt werden. Link:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/oekologisches_bauen/download/modellvorhaben/faltblatt_institut_physik.pdf

Bei den verwendeten Materialien muss auf nachhaltige Materialien geachtet werden. So gibt es neueste Erkenntnisse darüber, dass bspw. Durchwurzelungsschutzmatten Schadstoffe, die messbar und z. T. nicht filterbar sind, enthalten können. Diese schädigen bei Auswaschung die Fassadenbegrünungen und können ins Grundwasser gelangen. Auch Fassadenfarbe bzw. -putz mit Algenschutz führt bei Abrieb zu Grundwasserverunreinigungen.

Abwägung

Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden in einem Entwässerungskonzept zudem die grundstücksbezogenen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten eingehender untersucht; bei Erfordernis werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. Darüber hinaus ist vorrangig aus gestalterischen Gründen die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen. Für die Festsetzung bestimmter Materialien zur Dach- und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan besteht keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Regelungen im Chemikalienrecht (z. B. Europäische Chemikalienverordnung) und im Bauproduktrecht (z. B. Regelungen des Deutschen Instituts für Bautechnik) für Schadstoffe in Bauprodukten zu berücksichtigen. Zudem beeinflussen weitere Rechtsbereiche wie das Abfallrecht die Zusammensetzung und die Anwendungsmöglichkeiten von Bauprodukten.

Der Verzicht auf großflächig verglaste und / oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Vogelschlag ist in Zeiten des immensen Artenrückgangs, inzwischen sogar auch der verbreiteteren Arten, nicht mehr zu vernachlässigen und sollte bei Neubauten mit ggf. viel Glas in der Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen daher die Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2012; Link: https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf

Abwägung

Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechts-

grundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Bei der Planung der Arbeiten sollte der vorhandene Altbaumbestand möglichst erhalten bleiben. Dabei stechen besonders die beiden prägenden Bäume im Innenbereich heraus, aber auch die Baumreihen entlang der Grenzlinien sind ein wertvoller Lebensraum für Vögel und Insekten. Baustelleneinrichtungsflächen und -wege sollten so gelegt werden, dass diese nicht beschädigt werden. Baumschutzmaßnahmen (Wurzel, Stamm, Krone) sollten für den Kronentraufenbereich (Kronenaußenrand + 1,5 m) vorgesehen werden. Im nahen Umfeld erhaltenswerter Bäume bietet sich zur besseren Schonung an, Bodeneingriffe per Handschachtung auszuführen.

Bei der Gestaltung von Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün sollte die Anpflanzung großkroniger Bäume im Vordergrund stehen, da kleinkronige Bäume (sog. Hochstämme) nur etwa ein Drittel der Leistungen an Sauerstoffproduktion, CO₂- und Feinstaubfilterung, Luftkühlung und Regenbindung erreichen. Für Neupflanzungen bei der Anlage der Grünanlagen empfehlen wir die Erstellung von verbindlichen Pflanzlisten mit standortheimischen Arten zertifiziert gebietseigner Herkunft.

Sowohl bei Abriss als auch Sanierung von Gebäuden und geplanten Baumfällungen sollten diese vorab von einem anerkannten Fachgutachter auf vorhandene Nist-, Brut- und Lebensstätten untersucht und vor Beginn der Arbeiten an gegebener Stelle ausgeglichen werden, damit es zu keine Beeinträchtigungen kommt.

Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, so dass sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis ergibt, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt. Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.

*Daher sollen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze zunächst kartiert und auf ihre artenschutzfachliche Relevanz geprüft werden. Der Umgang mit schützenswertem Baumbestand wird grundsätzlich in der Berliner Baum-
schutzverordnung (BaumSchVO) geregelt. Eine Beurteilung zum Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich, da nicht feststeht, welche Bäume eventuell gefällt werden müssen.*

Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur soll die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Um einen Anreiz zu bieten, vorhandene und gemäß BaumSchVO geschützte Bäume im Zuge der Neubebauung zu erhalten, sind diese auf die Zahl zu pflanzender Bäume anrechenbar.

In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Quartiers darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z. B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6, bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbelichtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruckdampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit kommen (NABU Natur in Berlin 1/18, Link: https://issuu.com/cbaden/docs/natur_in_berlin_1_18_online sowie Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Sternenpark Schwäbische Alb. Bspw.: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html>; aber auch: <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten/lichtlenkung.html>).



Quelle: Möglichkeiten umweltgerechter Beleuchtung CC BY-SA 3.0 Projekt Sternenpark Schwäbische Alb. Dort finden sich u. a. auch eine Liste voll abgeschirmter Leuchten sowie Empfehlungen für Bauherren.

Abwägung

Für die angeregte Einschränkung von Lichtemissionen insbesondere zum Schutz von Insekten besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Die gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Abschließend sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus bietet sich ein individuelles Regenwasserkonzept an. Beispielhaft sei hier das Bewirtschaftungskonzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH für das Gewerbegebiet Dahlwitz-Hoppegarten genannt.

Abwägung

Für die angeregte Festsetzung energieeffizienter Technologien besteht in Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage. Diesbezüglich sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Energieeinsparverordnung) zu berücksichtigen.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden in einem Entwässerungskonzept zudem die grundstücksbezogenen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten eingehender untersucht; bei Erfordernis werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

3. Äußerung (18. Dezember 2018)

1. Die Seite des Parkhauses, die zum Grundstück der Kindertagesstätte und Freifläche Juchaczweg 11 ausgerichtet ist, sollte unbedingt – ebenso wie die Rückseite – mit einer geschlossenen Fassade versehen werden.

Begründung: Die Kinder halten sich in der Regel zwischen 2 und 4 Stunden auf dem Freigelände auf und sollten nicht vom Publikumsverkehr beeinflusst werden (Abgase und Lärm).

2. Der Zugang / die Zufahrt zum Grundstück Juchaczweg 11 ist ununterbrochen zu gewährleisten, auch und vor allem während der Bauphase.

3. Grundsätzlich bestehen hohe Zweifel, wie die Sicherheit von Kindern und Eltern neben dem Betrieb des Parkhauses gewährleistet werden kann.

Abwägung

Die Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders bestehender und geplanter Nutzungen ist ein wesentliches Ziel von Bebauungsplanverfahren. Dabei sind unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Zu 1.:

In diesem Zusammenhang wird zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung ermittelt und im Hinblick auf die gesetzlichen Schutzanforderungen beurteilt werden.

An das Plangebiet angrenzende schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. die Kindertagesstätte, werden dabei berücksichtigt. Bei Erfordernis werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Lärmemissionen im Bebauungsplan getroffen.

Zu 2. und 3.:

Die Erschließung des Grundstücks Juchaczweg 11 ist auch während der Bau-phase sicherzustellen; im Übrigen ist die Baustellenlogistik nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Hierbei werden auch Aussagen zur sicheren Wegführung für die angrenzende Kindertagesstätte erwartet.

Vorrangiges Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bewerten sind. Im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB wird das Verkehrsgutachten zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

4. Äußerung (18. Dezember 2018)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 sieht die Festsetzung des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ vor.

Obwohl das Plangebiet im Norden an eine Kindertagesstätte „Schatzinsel“ (die von der Arbeiterwohlfahrt betrieben wird) und an das Gelände des Klinikums Neukölln (wo es auch eine Kinderklinik gibt) angrenzt, wurden keine Einrichtungen für Kinder und Jugendliche geplant. Wir fragen, warum nur ein Pflegeheim für Senioren, ein Ärztehaus und ein Parkhaus auf dem großen Gelände geplant und für Kinder und Jugendliche, die zum Beispiel chronisch krank und pflegebedürftig sind, keine entsprechenden Einrichtungen von der Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH eingeplant wurden?

Wir sind eine Initiative für Eltern von chronisch kranken und pflegebedürftigen Kindern in Berlin. Kinder zu Hause zu pflegen, bedeutet körperliche, psychische und emotionale Schwerstarbeit rund um die Uhr. Um die Eltern vorübergehend zu entlasten, möchten wir eine heilpädagogische Kurzzeitpflegeeinrichtung für Kinder und Jugendliche in Berlin aufbauen.

Das Konzept Kurzzeitpflege für pflegebedürftige Menschen ist nicht neu.

Für ältere pflegebedürftige Menschen gibt es in Berlin zahlreiche Angebote für die Kurzzeitpflege. Auch für Kinder mit lebensverkürzenden Erkrankungen (z. B. wie Krebs) gibt es bereits Hospiz-Einrichtungen. Aber für pflegebedürftige Kinder, deren Erkrankung nicht unmittelbar lebensbedrohend ist (z. B. Autismus, Sauerstoffmangel bei der Geburt u. a.) und die lange pflegebedürftig bleiben, gibt es keine entsprechenden Angebote in Berlin.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie bzw. die Betreiber von diesem Gelände auch die Belange von und für chronisch kranke Kinder und Jugendliche berücksichtigen. Vielleicht gibt es eine Möglichkeit den Vorentwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 noch zu spezifizieren und eine Kurzzeitpflegeeinrichtung für etwa 12 Kinder einzuplanen.

Abwägung

Die allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets trifft keine Einschränkung hinsichtlich der Zielgruppe der klinischen Einrichtungen. Zur Klarstellung werden „Sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen“ in der Auflistung zulässiger Nutzungen ergänzt. Damit sind entsprechende Nutzungen grundsätzlich zulässig. Eine Entscheidung über deren Realisierung obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. den Festlegungen des in Abstimmung mit allen an der Krankenhausversorgung Beteiligten aufgestellten Krankenhausplans des Landes Berlin, der eine patienten- und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sicherstellen soll. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

d) Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird festgehalten, dass grundlegende Änderungen des bisherigen Konzeptes nicht notwendig werden.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664).

Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat



Bebauungsplan XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Städtebauliches Konzept

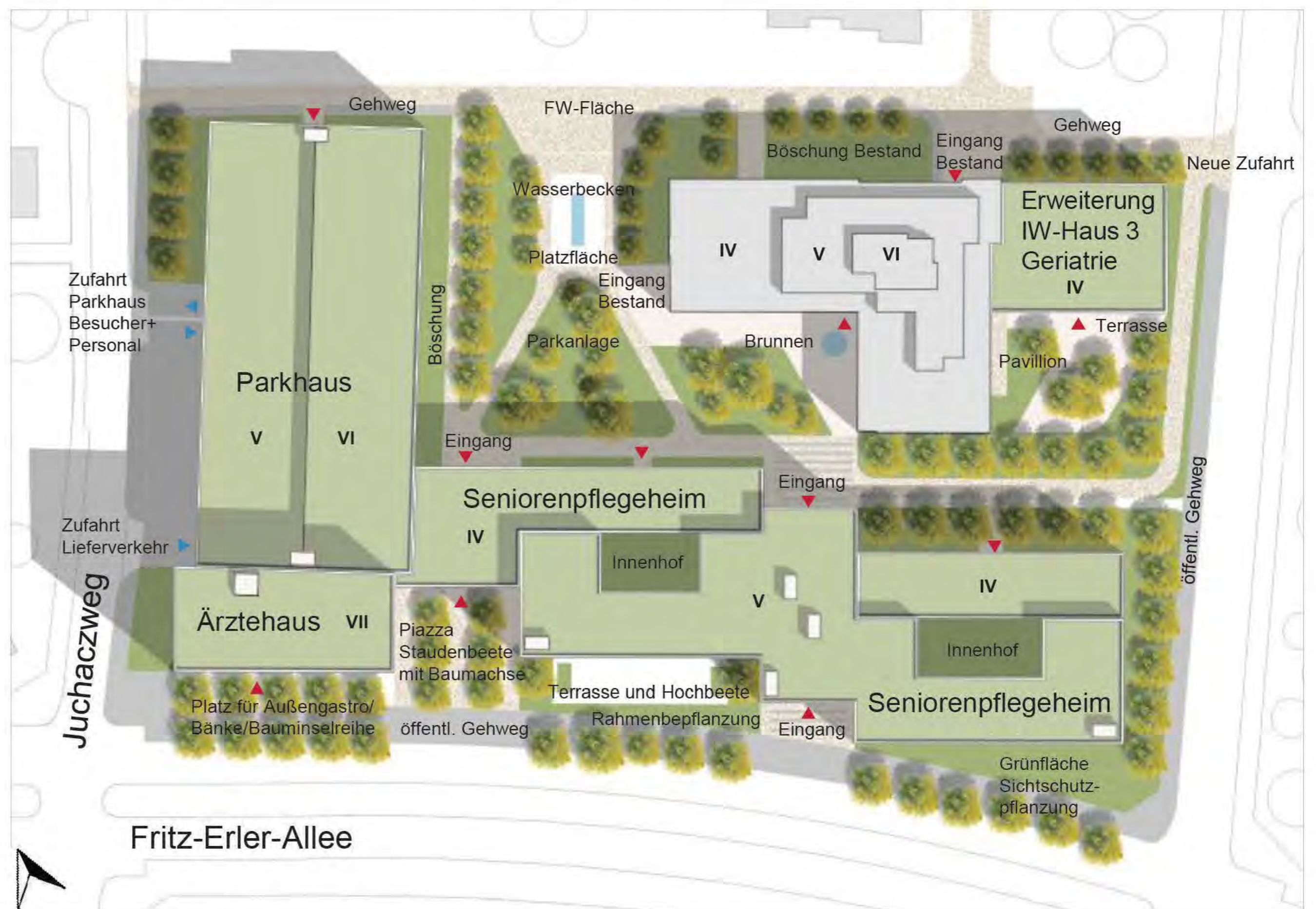
Für das Grundstück des derzeitigen Ida-Wolff-Krankenhauses wurde im Auftrag der Vivantes - Netzwerk für Gesundheit GmbH ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für den abgebildeten Vorentwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 bildet.

Der weitere Betrieb von Teilen des Krankenhauses ist durch einen hohen Instandsetzungsbedarf der Bausubstanz gefährdet. Dies betrifft insbesondere den achtgeschossigen Bau des Pflegeheims, der aufgrund nicht wirtschaftlich durchzuführender Umbau- und Sanierungsmaßnahmen kurzfristig abgerissen werden soll. Auch das dreigeschossige Pflegeheim entlang der Fritz-Erler-Allee und die klinische Forschungseinrichtung nordwestlich der Kreuzung mit der Zadekstraße sollen perspektivisch durch Neubauten ersetzt werden. Einzig das vier- bis fünfgeschossige Gebäude im nordwestlichen Grundstücksbereich, das als Geriatrie genutzt wird, soll langfristig erhalten bleiben und einen Anbau in Richtung Zadekstraße erhalten.

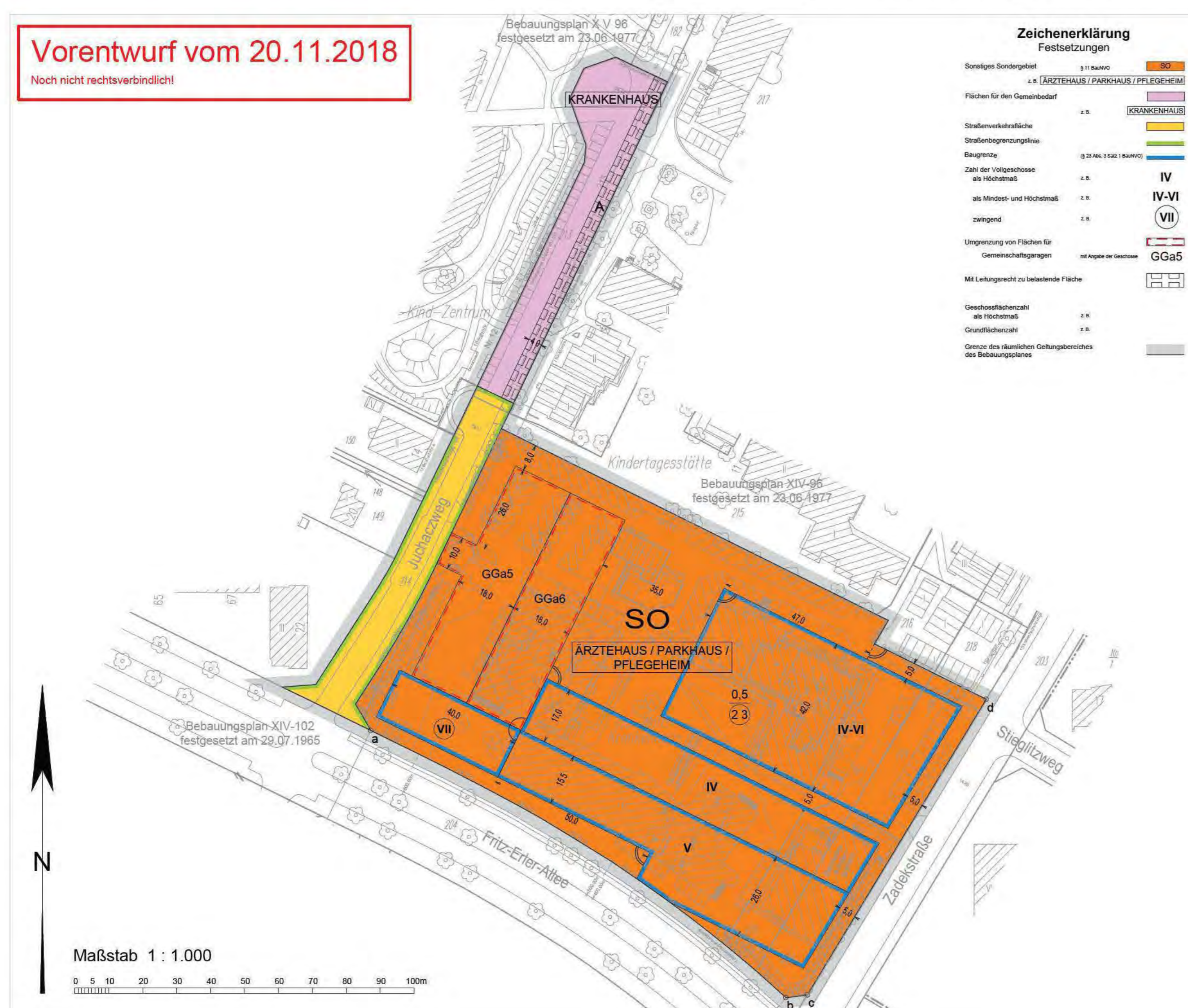
Das städtebauliche Konzept sieht eine höhere Bebauungsdichte vor, wobei straßenbegleitend und hofseitig weiterhin Grün- und Freiflächen die Gebäude umgeben sollen. Im Juchaczweg ist die Anlage eines von dieser Straße zurückgesetzten Parkdeckgebäudes mit fünf bis sechs Ebenen vorgesehen. Hier soll zukünftig der ruhende Verkehr von Patienten, Besuchern und Beschäftigten des Klinikums Neukölln aufgenommen werden. Nordöstlich des Kreuzungsbereichs von Fritz-Erler-Allee und Juchaczweg soll ein siebengeschossiges Ärztehaus den südlichen Eingangsbereich des Klinikgeländes städtebaulich betonen. Hieran soll bis zur Zadekstraße ein in Höhe und Fassadenverlauf gestaffeltes vier- bis fünfgeschossiges Seniorenpflegeheim mit ruhigen Innenhöfen anschließen. Im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität sollen sämtliche Freiflächen von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden. Während im Hofbereich eine parkähnliche Grünstruktur entstehen soll, sind an der Fritz-Erler-Allee urban geprägte Freiflächen und kleine Vorplätze an den Gebäuden vorgesehen. Die Gestaltung von Zufahrten und Freiflächen am Juchaczweg wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern des Bezirks konkretisiert.



Perspektivische Ansicht zum Bebauungsvorhaben (D. Kloster, Architekten & Ingenieure GmbH)



Lageplan zum Bebauungsvorhaben, ohne Maßstab (D. Kloster, Architekten & Ingenieure GmbH)



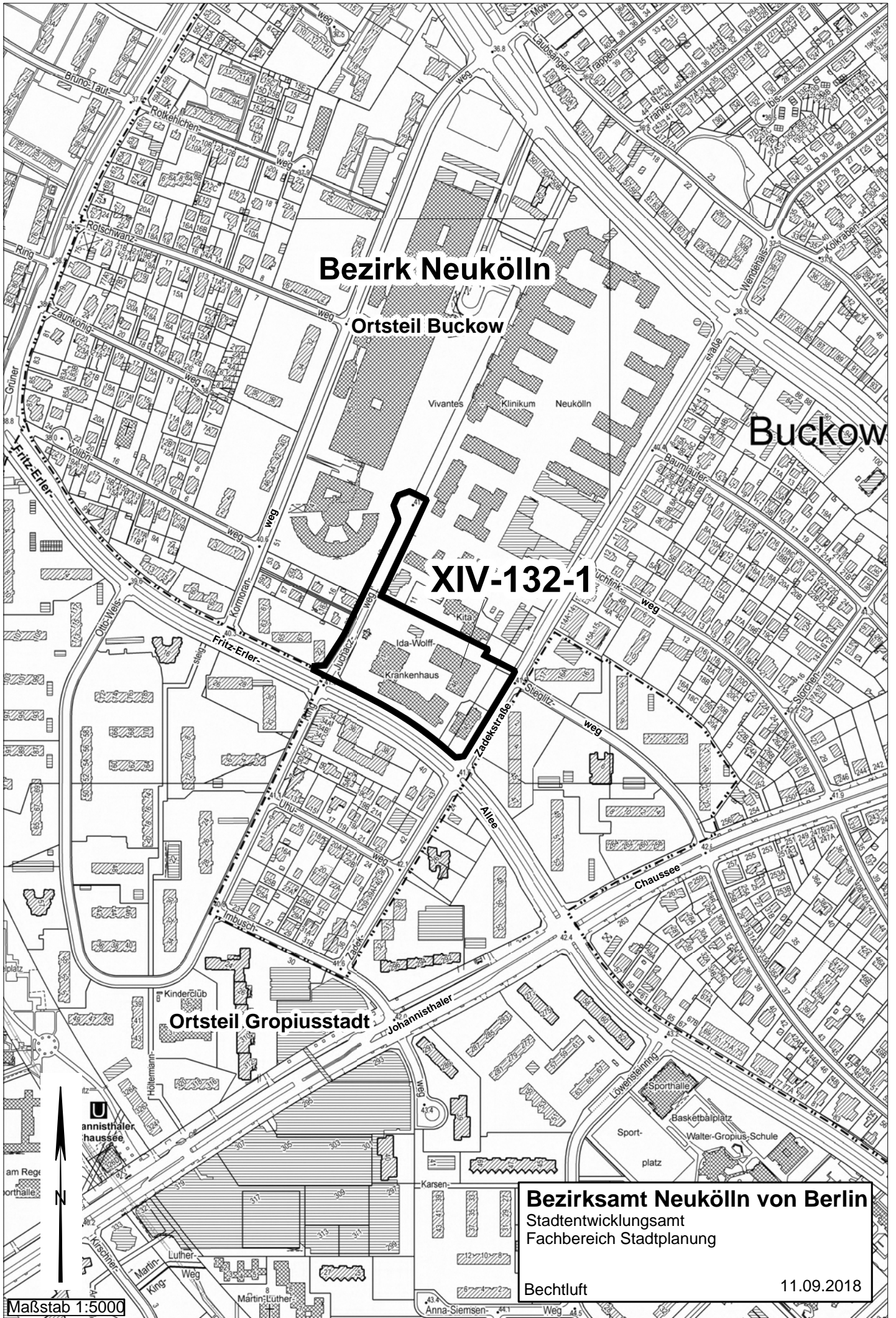
Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Der Vorentwurf des Bebauungsplans XIV-132-1 sieht die Festsetzung des Grundstücks als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ vor. Hier sollen neben Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie Arztpraxen, Klinik- und Rehabilitationseinrichtungen sowie dem Parkdeckgebäude auch ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen zulässig sein (z. B. Cafés, Apotheken, Friseure). Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen und die Festsetzungen zur zulässigen Geschossanzahl sichern die das Plangebiet derzeit prägende und auch zukünftig angestrebte Anordnung von Gebäuden unterschiedlicher Höhe. Darüber hinaus soll an der Fritz-Erler-Allee ein Gebäuderücksprung die Anlage attraktiver straßenseitiger Freiflächen gewährleisten.

Das Parkdeckgebäude ist im Sinne einer verträglicheren Einfügung in die westlich des Juchaczwegs bestehende Bebauungsstruktur mit seinem niedrigeren Bauteil in Richtung Straße orientiert. Bei den an der Fritz-Erler-Allee vorgesehenen Gebäuden verhält es sich umgekehrt, um die Verschattung der Hofflächen zu reduzieren.

Der gewidmete Abschnitt des Juchaczwegs wird als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Der nördlich angrenzende Geländestreifen, der im ursprünglichen Bebauungsplan XIV-132 als Verkehrsfläche festgesetzt worden ist, ist Bestandteil des Klinikgeländes. Daher soll hier fortan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt werden; ein Leitungsrecht im Bereich bestehender Leitungstrassen sichert die Freihaltung von Überbauungen.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dazu werden im weiteren Verfahren unter anderem eine verkehrs- und eine schalltechnische Untersuchung erstellt; erforderliche Immissionschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.



Bezirk Neukölln

Ortsteil Buckow

Buckow

XIV-132-1

Ortsteil Gropiusstadt

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bechtluft

11.09.2018

Maßstab 1:5000

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2



Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 30.04.2019

A. Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 05.02.2019 sind 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.03.2019 aufgefordert worden. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 31.01.2019 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Die Nummerierung der Stellungnahmen entspricht dem Verzeichnis der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange des Bezirksamtes Neukölln.

Es liegen 25 Stellungnahmen von 23 Stellen vor (je 2 Stellungnahmen von der Berliner Feuerwehr und der Wohnungsbauleitstelle):	Von 17 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:
<ul style="list-style-type: none"> 2. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) 4. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Grünflächen) 8. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Serviceeinheit Facility Management 13. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Gesundheitsamt 14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) 16. Berliner Wasserbetriebe (BWB) 17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) 18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) 19. Berliner Feuerwehr 21. Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) 3. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) 5. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Vermessung und Geoinformation) 6. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Straßen und Verwaltung) 7. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Straßenverkehrsbehörde) 9. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Schulamt 10. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Sportamt 11. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Jugendamt 12. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Ordnungsamt 15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)

<p>23. Vattenfall Europe Business Services GmbH</p> <p>24. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB)</p> <p>25. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)</p> <p>44. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) – Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte)</p> <p>45. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) – Wohnungsbauleitstelle (WBL)</p> <p>46. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat I C (Immissionsschutz)</p> <p>47. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Abteilung V (Tiefbau)</p> <p>48. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen)</p> <p>49. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)</p> <p>50. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat II D (Gewässerschutz)</p> <p>51. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin)</p> <p>52. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe)</p> <p>53. Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) – Landesdenkmalamt (LDA)</p>	<p>20. Verkehrslenkung Berlin (VLB)</p> <p>22. Handwerkskammer Berlin (HWK)</p> <p>26. Bundesnetzagentur</p> <p>38. Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo)</p> <p>54. Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) – Referat II B (Bauen und Liegenschaften)</p> <p>67. Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG)</p> <p>84. Landeskriminalamt (LKA)</p>
---	--

B. Stellungnahmen und Abwägung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>2. BA Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) Stellungnahme vom 28.03.2019</p>	<p><u>1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens</u> Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p><u>2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</u> Es liegen keine Erkenntnisse zu früheren Nutzungen des Grundstückes vor. Es wird angeregt, nach den erforderlichen Abbrucharbeiten, im Zuge von Baugrunderkundungen orientierende Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Dies kann z. B. in Bereichen mit der späteren Nutzung zur Niederschlagsversickerung o. ä. erfolgen. Es wird auf die Berücksichtigung der Anforderungen zum vorsorgenden Bodenschutz verwiesen. Bei Einhaltung der v. g. Anforderungen bestehen gegen die Planungen keine Einwände.</p>	<p>→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wird zur Erstellung des Entwässerungskonzepts voraussichtlich eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, deren Ergebnisse ebenfalls in der Begründung berücksichtigt werden.</p>
	<p><u>3. Natur- und Artenschutz</u> Es sind folgende Gutachten im Vorfeld anzulegen: - Gebäudebrütende Arten - Freibrütende Vogelarten</p>	<p>→ Keine Planänderung; Erstellung faunistischer Untersuchungen Eine faunistische Untersuchung von Fledermäusen und Avifauna wurde bereits beauftragt. Deren Ergebnis sowie der darauf aufbauende Artenschutzfachbeitrag werden den Fachbehörden im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p>
	<p>Die Umgebung hat einen relativ hohen Grünanteil. Eine Reduzierung der Fenster / Glasflächen ist trotzdem nicht notwendig, wenn die Gebäude so festgelegt werden, dass Glasflächen mit Abmessungen von über 2 x 2 Meter fachgerecht gegen Vogelschlag geschützt sind (reduzierte Transparenz, Satinierung, Gravur oder Folien in entsprechend geringen Abständen).</p>	<p>→ Keine Planänderung Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung. Die gesetzlichen Bestimmungen</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass sie eine möglichst hohe funktionelle Vielfalt aufweist und die Arten unterschiedliche Phänologien besitzen. Bei 18 cm durchwurzelbarem Dachaufbau sollte eine Begrünung mit diversen, gebietsheimischen Wildstauden und kleineren Gehölzen angestrebt werden.</p>	<p>zum besonderen Artenschutz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen des zu beauftragenden Entwässerungskonzepts konkretisiert.</p>
<p>4. BA Neukölln Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Grünflächen) Stellungnahme vom 05.03.2019</p>	<p>Die vorhandenen Straßenbäume an der Fritz-Erler-Allee sind gegen bau- und betriebsbedingte Schäden mittels Baumschutz der Variante I o. ä. zu schützen (s. Ausführungsvorschriften zu § 12 des Berliner Straßengesetzes, Anlage 3, Anhang 1: Baumschutz auf Baustellen). Eventuell geplante Gehwegüberfahrten (temporär oder dauerhaft) sind in ausreichendem Abstand von vorhandenen Baumstandorten zu planen und in Abstimmung mit dem SGA festzulegen. Maßnahmen, die den gebäudenahen Straßenraum entlang der Fritz-Erler-Allee betreffen (z. B. Leitungstrassen, Gehwegüberfahrten, Auskragungen der Obergeschosse u. a.), sind so auszulegen, dass ausreichend Möglichkeiten zur Ergänzung des Straßenbaumbestandes verbleiben. Eingriffe sollen möglichst gering bleiben und die Bestände auch zukünftig nicht tangieren. Einwilligung: JA</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet; die Regelungen des Berliner Straßengesetzes sind grundsätzlich zu berücksichtigen.</p>
<p>8. BA Neukölln SE Facility Management Stellungnahme vom 20.02.2019</p>	<p>Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Einwilligung: JA</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>13. BA Neukölln Gesundheitsamt Stellungnahme vom 11.03.2019</p>	<p>Gemäß Gesundheitsdienstgesetz -GDG- sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden geprüft. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, sich eine Kindertagesstätte und ein Krankenhaus in unmittelbarer Nähe befindet, weise ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch Lärm überschritten wird. In Anbetracht dieser Situation ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im geplanten Vorhaben erforderlich.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders bestehender und geplanter Nutzungen ist ein wesentliches Ziel von Bebauungsplanverfahren. Dabei sind unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird zum Bebauungsplan XIV-132-1 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung ermittelt und im Hinblick auf die gesetzlichen Schutzanforderungen beurteilt werden.</p> <p>An das Plangebiet angrenzende schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. die Kindertagesstätte, werden dabei berücksichtigt. Bei Erfordernis werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Lärmemissionen im Bebauungsplan getroffen.</p>
	<p>Bei einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sollte ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-132-1 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, so dass sich aus dem Planungsrecht kein Kompensationserfordernis ergibt, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in den geschützten Baumbestand und die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG sowie etwaige Kompensationsmaßnahmen im Zuge einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bleiben davon unberührt. Auch auf die Pflicht zur Prüfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die sich aus dem besonderen gesetzlichen Artenschutz ergeben, haben die bestehenden Baurechte keinen Einfluss.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		Im weiteren Verfahren wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen definiert. Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages fließen in die Planung mit ein.
14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) Stellungnahme vom 28.02.2019	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
16. Berliner Wasserbetriebe (BWB) Stellungnahme vom 11.03.2019	Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. In der Umgebung des Bebauungsplangebietes sind derzeit von Seiten der BWB keine Baumaßnahmen vorgesehen. Die äußere Erschließung des Standortes hinsichtlich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Aufgrund der Höhe der Bebauung kann der Betrieb privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus entstehenden Folgemaßnahmen (z. B. Rohrnetzerweiterungen) gehen zu Lasten des Veranlassers. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet. Die Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung werden in die Begründung übernommen. Mit Ausnahme einzelner Hausanschlussleitungen verlaufen die Leitungen der BWB innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird durch keine übergeordneten Leitungstrassen tangiert, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Die weiteren Hinweise haben ausschließlich Relevanz im Rahmen der Genehmigungsplanung. Der Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.
	Die in Punkt 2.6 der Begründung bezeichnete Trinkwasserhauptleitung entlang der Fritz-Erler-Allee verfügt über eine Nennweite von DN 400. Wir bitten um Korrektur.	→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung Die Begründung wird in Punkt 2.6 dahingehend korrigiert, dass für die Trinkwasserhauptleitung entlang der Fritz-Erler-Allee eine Nennweite von DN 400 angegeben wird.

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Fläche A (Textliche Festsetzung Nr. 8) ist nicht ausreichend, um die dort vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern. Entsprechend unserer Werksnorm Regelblatt 14 wird eine Schutzstreifenbreite von 5,30 m entlang der Trinkwasserleitung benötigt. Wir bitten darum, die Fläche A nach Westen auf eine Breite von mindestens 6,50 m zu erweitern.</p> <p>In den angrenzenden öffentlich gewidmeten Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften.</p> <p>Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>	<p>→ Änderung des Planentwurfs</p> <p>Um die vorhandene Trinkwasserleitung zu sichern, wird die Fläche A des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert.</p> <p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Aussagen zur Abwasserentsorgung werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden in einem Entwässerungskonzept zudem die grundstücksbezogenen Verdunstungs- und Versickerungsmöglichkeiten eingehender untersucht; bei Erfordernis werden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. Die geltenden Bestimmungen der Wasserbehörde und die Hinweise der BWB werden dabei beachtet. Darüber hinaus ist vorrangig aus gestalterischen Gründen die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) Stellungnahme vom 18.03.2019</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus Sicht des LAGetSi keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) Stellungnahme vom 01.03.2019</p>	<p><u>Stellungnahme Produktplanung</u> Aus Sicht von VBA-P gibt es zu diesem Zeitpunkt keine Hinweise. Wir begrüßen jedoch ausdrücklich, dass zur Abwägung der verkehrlichen Auswirkungen eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt werden soll. Wir hoffen, dass in dieser Untersuchung auch der durch die Buslinie M46 befahrene Kormoranweg einbezogen wird. Schon im Bestand kommt es dort durch den hohen Parkdruck in Verbindung mit der relativ schmalen Fahrbahn oftmals zu Behinderungen im Linienverkehr, welche durch eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in das neu im B-Plan Gebiet vorgesehene Parkhaus reduziert werden könnte.</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus</u> Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir unterhalten Omnibusverkehr in der Fritz-Erler-Allee (Nachtbuslinie N7 (U Rudow - S+U Rath. Spandau)), die nächsten Haltestellen befinden sich ca. 280 m in südöstlicher Richtung (Nähe Johannesthaler Ch.), bzw. in nordwestlicher Richtung die Haltestelle der Buslinie</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Im ersten Schritt erfolgt dazu eine Analyse der bestehenden Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets. Dazu zählt neben der Ermittlung der Verkehrsstärke im Juchaczweg auch eine Erhebung für die relevanten Straßen in der näheren Umgebung (z. B. Fritz-Erler-Allee und Kormoranweg). Darauf basierend, erfolgt im zweiten Schritt die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, das sich im Allgemeinen aus dem bereits bestehenden und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zusammensetzt. Anschließend wird im dritten Schritt – aufbauend auf den zuvor gewonnenen Erkenntnissen – die zu erwartende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Johannisthaler Chaussee / Rudower Straße und Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee sowie der geplanten Ein- und Ausfahrten des Plangebiets nach dem Verfahren des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) berechnet.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	M46 (S+U Zoologischer Garten - U Britz- Süd) im Kormoranweg (ca. 220 m).	<p>In der verkehrstechnischen Untersuchung werden auch Aussagen zum ruhenden Verkehr und der Einbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs getroffen.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wird den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p>
<p>19. Berliner Feuerwehr Stellungnahmen vom 13./25.02.2019</p>	<p>Es sind keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternenbauwerke vorhanden.</p> <p>Das Klinikum Neukölln grenzt an. Die Feuerwehrezufahrt zum Klinikum Neukölln über Juchaczweg ist uneingeschränkt zu gewährleisten.</p> <p>Bei einer Neu-Planung / Bebauung ist die Berliner Feuerwehr im Rahmen eines bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens zu den Themen: Löschwasserversorgung-Förderung, Zu- und Durchfahrten, Zugänglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen sowie dem anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz zu beteiligen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise betreffen die Genehmigungsplanung, werden an den Krankenhausträger weitergeleitet und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Lage der Grundstücke an öffentlichen Straßen gewährleistet deren Zugänglichkeit. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie gesicherte Zufahrten sind nachzuweisen (z. B. Brandschutznachweis), aber nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Brandschutz ist über das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellende Brandschutzkonzept, das alle Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes erfüllt und Bestandteil der Baugenehmigung wird, gewährleistet.</p>
<p>21. Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) Stellungnahme vom 07.03.2019</p>	<p>Von unserer Seite bestehen keine Einwände.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>23. Vattenfall Europe Business Services GmbH</p>	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation 62640 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die betroffenen Trassen verlaufen überwiegend innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet wird durch keine übergeordneten Leitungstrassen tangiert, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht. Gegebenenfalls erforderliche</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahme vom 11.03.2019	<p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.</p>	Änderungen bezüglich der Übergabestation sind privatrechtlich zu regeln. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.
<p>24. NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) Stellungnahme vom 12.02.2019</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Gasversorgung. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
<p>25. IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) Stellungnahme vom</p>	<p>Es sind keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
11.02.2019		
<p>44. SenStadtWohn Referate I A (Stadtentwicklungsplanung) und I B (Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte) Stellungnahme vom 04.03.2019</p>	<p>Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen.</p> <p>Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>45. SenStadtWohn Wohnungsbauleitstelle (WBL) Stellungnahmen vom 13.02./ 04.03.2019</p>	<p>Mit dem Bebauungsplanentwurf XIV-132-1 soll entsprechend der Begründung die Wohnnutzung auf Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen beschränkt werden. Handelt es sich bei der Planung um Abriss des Bestandes und Neubau der Wohnnutzung? Um zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gegeben sind, bitte ich Sie mir die Geschossfläche Wohnen mitzuteilen. Falls die GF Wohnen über 5.000 m² liegen sollte, bitte ich Sie zudem um Mitteilung wie das Betreibermodell ausgestaltet ist. Das heißt, ob es zwei Verträge zwischen Mieter und Vermieter für Raum und für Betreuung geben wird oder ob es sich um einen Vertrag handelt wird.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Das bestehende Pflegeheim soll aufgrund seines sehr hohen Sanierungsbedarfs langfristig zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Für das <u>Pflegeheim</u> ist von einer Geschossfläche auszugehen, die 5.000 m² übersteigt. Die Geschossfläche für <u>Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen</u> wird hingegen weniger als 5.000 m² betragen. Im Hinblick auf das Betreibermodell wurden noch keine Festlegungen getroffen.</p>
	<p>Im vorliegenden Fall sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ festgesetzt werden. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Wohnnutzung auf Seniorenwohnen sowie betreutes Wohnen beschränkt werden soll. Nach derzeitigem Planungsstand liegt noch</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Hinblick auf die zu berücksichtigende Geschossfläche Wohnen erfolgt eine Abstimmung mit der Wohnungsbauleitstelle. Seniorenwohnen bzw. betreutes Wohnen sollen voraussichtlich auf maximal 5.000 m² Geschossfläche beschränkt werden.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>keine Aussage über die Geschossfläche Wohnen vor, die planungsrechtlich neu geschaffen werden soll. Ich bitte dies im Verlauf des Verfahrens nachzuholen.</p> <p>Ob der Bebauungsplan dringende Gesamtinteressen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</p>	
<p>46. SenUVK Referat I C (Immissionsschutz) Stellungnahme vom 11.03.2019</p>	<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p> <p>Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich der vom Verkehr verursachten Geräusche ist erforderlich. Insbesondere der Bereich an der Fritz-Erler-Allee ist durch den Verkehrslärm hoch belastet. Es ist zu berücksichtigen, dass Kranke und Rekonvaleszenten in Pflegeheimen oft auch längerfristig in Ein-Raum-Zimmern wohnen und prinzipiell ein erhöhtes Ruhebedürfnis haben. Daher wird das Planungsziel, direkt an der Fritz-Erler-Allee ein Pflegeheim planungsrechtlich zu ermöglichen, aufgrund der Lärmsituation kritisch gesehen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse für das Pflegeheim zu erreichen sind. Die Prüfkaskade des Berliner Leitfadens 'Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung' ist zu berücksichtigen.</p> <p>Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von I C 14 zu beachten:</p> <p>Die Absicht, ein Schallgutachten erstellen zu wollen, wird begrüßt. Dabei sind neben der umgebenden Bebauung auch die Bettenhäuser des Krankenhauses insbesondere unter dem Gesichtspunkt der durch das Parkhaus verursachten Immissionen zu betrachten. Auch der Hubschrauberlandeplatz ist in die Untersuchung einzubeziehen.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Im Ergebnis einer beauftragten schalltechnischen Untersuchung werden Aussagen zu eventuell erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen getroffen. Die schalltechnische Untersuchung wird den Fachbehörden im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt. Im Hinblick auf die Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich bereits ein Pflegeheim an der Fritz-Erler-Allee befindet und für die Verlagerung des Hubschrauberlandeplatzes unabhängig vom Bebauungsplan XIV-132-1 ein gesondertes Genehmigungsverfahren betrieben wird.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>47. SenUVK V Abteilung V (Tiefbau) Stellungnahme vom 22.02.2019</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V F 1, V OI, V OS, V OW, V PS A, V PS E, V PW, V PI A, V PI E.</p> <p>Von V OI gab es folgende Einwendungen oder Hinweise: SenUVK V OI hat keine Brücken- oder Ingenieurbauwerke innerhalb der Plangrenzen.</p> <p>Nach vorliegendem Planungsstand – bestehend aus der Planzeichnung vom 31.01.2019 einschließlich Begründung – sollen keine Ingenieurbauwerke im Sinne des Zuständigkeitskatalogs Nr. 10 Abs. 6 zum Allgemeinen Zuständigkeitsgesetz entstehen, so dass SenUVK, V OI voraussichtlich von den Planungen nicht betroffen sein wird.</p> <p>Hinzu kommt, dass im Vergleich zum festgesetzten Bebauungsplan XIV-132 weder der Bau noch die wesentliche Erweiterung einer öffentlichen Straße vorgesehen ist, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten des Trägers der Straßenbaulast begründbar sind. Genaueres lässt sich erst feststellen, sofern die nach Begründung III.3.5 „Immissionsschutz“ angekündigte schalltechnische Untersuchung vorliegt.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die schalltechnische Untersuchung wird den Fachbehörden im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.</p>
<p>48. SenUVK Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) Stellungnahme vom 24.04.2019</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu den Zielen des Bebauungsplans XIV-132-1.</p> <p>Die Grünfestsetzungen gehen soweit in Ordnung. Allerdings ist die Fassadenbegrünung nur auf das Parkhaus beschränkt. Dies ist aus den bekannten Gründen (klimatische Verbesserung und Schaffung von Nistmöglichkeiten) auf die anderen Gebäude auszuweiten.</p> <p>Bei der Verwendung von Glas und Beleuchtung im B-Plan-Gebiet sind die Standardempfehlungen der SenUVK im städtebaulichen Vertrag oder in der Begründung aufzunehmen: https://www.berlin.de/senuvk/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/download/freiland/VogelGlasLicht_2012Berlin.pdf</p>	<p>→ Keine Planänderung; Ergänzung der Begründung</p> <p>Vorrangig aus gestalterischen Gründen ist die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen. Bei den übrigen Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig, soll jedoch im Sinne einer größeren Flexibilität des Krankenhausträgers nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll hier für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis zur bevorzugten Verwendung von Pflanzen und Gehölzen gebietseigener Herkünfte wird zur Kenntnis genommen und in die</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	Auch bei den Grünfestsetzungen ist ein Hinweis auf die bevorzugte Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und Gehölzen in der Begründung zu den Festsetzungen aufzunehmen: https://www.berlin.de/sen-uvk/natur_gruen/lb_naturschutz/download/publikationen/gebietseigene_pflanzen.pdf	Begründung aufgenommen. Dies betrifft auch die Empfehlungen von SenUVK zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.
<p>49. SenUVK Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) Stellungnahme vom 06.03.2019</p>	<p>Aus übergeordneter straßenplanerischer und organisatorischer Sicht werden im Rahmen des o. g. B-Planes folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:</p> <p>Aufgrund der geplanten hohen Anzahl an Stellplätzen sind die verkehrlichen Auswirkungen und die verkehrliche Erschließung darzustellen.</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Um die Auswirkungen des Verkehrs sachgerecht in die Abwägung einstellen zu können, wird eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Rahmen alle für die Beurteilung dieser Auswirkungen erforderlichen Randbedingungen erhoben werden. Ziel der Untersuchung ist es, eine Aussage zur Erschließung des Plangebiets zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen.</p> <p>In der verkehrstechnischen Untersuchung werden auch Aussagen zum ruhenden Verkehr und der Einbindung des Plangebiets in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs getroffen.</p>
	Es bestehen Planungen zur Errichtung einer Straßenbahnstrecke, um den südlichen Bereich des Bezirkes Neukölln mit dem Bahnhof Schöneeweide zu verbinden. Auch wenn die derzeitigen planerischen Überlegungen eine Verbindung über die Stubenrauchstraße, Fritz-Erler-Allee und Johannisthaler Chaussee zum Gegenstand haben, ist die Festlegung einer endgültigen zu bevorzugenden Variante vertieften Untersuchungen vorbehalten, deren Ergebnis auch eine alternative Streckenführung bestimmen könnte.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Planung einer Straßenbahntrasse in der Fritz-Erler-Allee ist nicht hinreichend konkret, um im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 berücksichtigt werden zu können. Eventuell erforderliche Lärminderungsmaßnahmen sind insofern im entsprechenden Planfeststellungsverfahren zu ermitteln und sicherzustellen.</p>
	Für verkehrliche Untersuchungen weisen wir auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hin.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung wird unter Berücksichtigung der entsprechenden Leitlinien der Verkehrsbehörde des Landes Ber-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		lin erarbeitet und den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.
<p>50. SenUVK Referat II D (Gewässerschutz) Stellungnahme vom 21.03.2019</p>	<p>Gegen die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, jedoch kann abschließend nicht beurteilt werden, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und frühzeitig mit der Wasserbehörde abzustimmen. Vorgesehen ist der Abriss bestehender Bebauung im Plangebiet und der Neubau eines Parkhauses, eines Ärzteentrums und perspektivisch eines Seniorenpflegeheims. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation, das erstaufnehmende Gewässer ist der Teltowkanal (Gewässer 1. Ordnung).</p> <p><u>Wasserwirtschaftliche Grundlagen</u></p> <p>Es liegt bisher kein Entwässerungskonzept vor, ein solches soll aber gemäß der Begründung des B-Plans erstellt werden. Die Entwässerung des Plangebietes kann bis zum Vorliegen des entsprechenden Konzeptes nicht bewertet werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die</p>	<p>→ Prüfung im weiteren Verfahren</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Krankenhausträger weitergeleitet. Eine mit der Wasserbehörde abzustimmende Entwässerungskonzeption wird erstellt. Die Vorgaben an die Einleitung von Regenwasser sowie die Hinweise der Berliner Wasserbetriebe und die gängigen allgemeinen anerkannten Regeln der Technik werden dabei berücksichtigt. Im Ergebnis des Entwässerungskonzepts werden Aussagen zu eventuell erforderlichen Maßnahmen getroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke $> 800 \text{ m}^2$ abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p><u>Oberflächengewässerschutz und Niederschlagsentwässerung</u></p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Nachteilige Veränderungen von Oberflächengewässern sind durch die Planung nicht zu erwarten, da Oberflächengewässer innerhalb sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden sind. Folgende Hinweise sind bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser zu beachten:</p> <p>Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fällt. Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z. B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Die Erlaubnis für die direkte Einleitung bzw. die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens und vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> <p><u>Grundwasser in Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser können nicht beurteilt werden, da in der Begründung zum B-Plan nicht klar erkennbar ist, ob Niederschlagswasser versickert werden soll. Folgende Hinweise sind bzgl. einer Versickerung zu beachten:</p> <p>Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn sonstige Belange nicht entgegenstehen. Bei Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. In der Planung sind daher frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und / oder der Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.</p> <p>Ist eine Einleitung in Oberflächengewässer nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Oberflächenabflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde.</p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens.</p> <p>Die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.</p> <p>Es ist jedoch empfehlenswert, bereits im B-Plan-Verfahren mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenver-</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>fügarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen. Ein geeignetes Mittel kann dabei ein Entwässerungskonzept sein.</p> <p>Hinweise</p> <p><u>1. Niederschlagsentwässerung</u></p> <p>Für ein besseres Stadtklima ist es sinnvoll versiegelte Flächen, die nicht mehr als solche gebraucht oder genutzt werden, zu entsiegeln sowie anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen ortsnah zu behandeln. Hierfür eignen sich Verdunstung (z. B. über Gründächer, Grünflächen) oder Versickerung (u. a. über Mulden oder freiflächige Versickerung).</p> <p>Die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes wird empfohlen. Dabei sind alle gängigen allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeits- und Merkblätter, DIN-Vorschriften, ...) zu beachten und einzuhalten.</p> <p><u>2. Grundwasserbenutzung</u></p> <p>Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.</p> <p>Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Altlasten, zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 m² der benetzten Wand- und Sohlfläche) gefordert.</p> <p>Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.</p> <p>Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d. h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).</p> <p>In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.</p> <p>Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z. B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.</p> <p>In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden, können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und / oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).</p>	
51. SenFin	Im Ergebnis der Prüfung bestehen gegen den Bebauungsplan im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Stellungnahme vom 03.03.2019		
52. SenWiEnBe Stellungnahme vom 12.02.2019	Gegen die mit dem Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 im Geltungsbereich verfolgte Neuausrichtung krankenhausesbezogener Nutzungen bestehen keine Bedenken.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
53. SenKultEuropa – LDA Stellungnahme vom 11.03.2019	Die Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

C. Fazit

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

Lengerke

Stapl b2

16.9.2020

Vermerk zur Auswertung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 „Juchaczweg / Zadekstraße“

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 Satz 2 BauGB zum Bebauungsplan XIV-132-1 wurde in der Zeit vom 10. August 2020 bis einschließlich 10. September 2020 im Bezirksamt Neukölln von Berlin; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin, 7. Etage (Neubau), Zimmer N 7015 durchgeführt.

Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 8:30 bis 16:30 Uhr, Freitag von 8:30 bis 14:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030) 90239-3283 bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf vom 9. Juli 2020, die zugehörige Begründung sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet einzusehen.

Die Eigentümer der nachfolgend aufgeführten benachbarten Grundstücke wurden am 3. August 2020 per Anschreiben durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin auf die Durchführung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit hingewiesen:

- Kormoranweg 5, 45, 47, 61, 63, 65, 67
- Juchaczweg 11, 12, 14, 16, 18, 20, 22
- Fritz-Erler-Allee 26, 28, 30, 32, 34, 34A, 34B, 34C, 36, 38, 40, 45, 47
- Rudower Straße 48
- Zadekstraße 16, 16A, 17, 24, 26, 43
- Otto-Wels-Ring 1, 3
- Stieglitzweg 2, 4

Bei der Festlegung der Beteiligungsmöglichkeiten wurden die besonderen Anforderungen berücksichtigt, die sich aus der COVID-19-Pandemie ergeben. Aus Gründen des Infektionsschutzes und der Vorsorge konnte der im Anschreiben an die beteiligte Öffentlichkeit angegebene Raum der Offenlage jeweils nur einzeln betreten werden. Zudem wurde in den Beteiligungsschreiben vom 3. August 2020 darauf hingewiesen, dass die zum Bebauungsplanverfahren gehörenden Daten im Zeitraum bis zum 10. September 2020 auch zum Download zur Verfügung standen. Fragen zum Verfahren konnten auch per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Es ging eine Stellungnahme ein. Mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen. Es folgt die konkrete Wiedergabe aller eingegangene Stellungnahme mit Abwägung:

1. Äußerung (21. August 2020)

Laut ihrer Information haben wir (Grundstückseigentümer Fritz-Erler-Alle 34A, 34B und 34C in 12351 Berlin) erfahren, dass auch ein Parkhaus entstehen wird. Unsere Frage ist, ob Vivantes drei Stellplätze vermieten würde?

Abwägung

Im geplanten Parkdeckgebäude sollen die an der Rudower Straße entfallenen Parkplätze ersetzt und um weitere Stellplätze ergänzt werden. Das Parkhaus soll damit dem Klinikbetrieb dienen und Stellplätze für die Beschäftigten und Besucher des Klinikums Neukölln bieten. Inwieweit einzelne Stellplätze auch anderen Nutzungen aus der Umgebung zugeordnet werden können, ist im Bebauungsplan nicht regelbar und für die planungsrechtlichen Festsetzungen auch unerheblich. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis an den Klinikbetreiber weitergeleitet.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b2



Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46 sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 14.04.2021

A. Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 29.07.2020 sind 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Fachämter des Bezirksamtes, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 28.07.2020 aufgefordert worden. Dem Schreiben war ein Link zum Download des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 09.07.2020 und der zugehörigen Begründung zu entnehmen.

Die Nummerierung der Stellungnahmen entspricht dem Verzeichnis der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange des Bezirksamtes Neukölln.

Es liegen 26 Stellungnahmen von 25 Stellen vor
(2 Stellungnahmen von Vattenfall):

2. BA Neukölln - Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat)
4. BA Neukölln - Straßen- und Grünflächenamt (FB Grünflächen)
6. BA Neukölln - Abt. Finanzen und Wirtschaft - Straßen- und Grünflächenamt
8. BA Neukölln - SE Facility Management
14. Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)
15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
16. Berliner Wasserbetriebe (BWB)
17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGeTSi)
18. Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)
19. Berliner Feuerwehr
- 22a. Vattenfall Europe Business Service

Von 14 Stellen liegen keine Stellungnahmen vor:

1. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht)
3. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Untere Denkmalschutzbehörde)
5. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Vermessung und Geoinformation)
7. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Straßen- und Grünflächenamt (Straßenverkehrsbehörde)
9. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Schulamt
10. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Sportamt
11. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Jugendamt
12. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Ordnungsamt
13. Bezirksamt Neukölln von Berlin – Gesundheitsamt
21. Handwerkskammer Berlin (HWK)
27. Bundesnetzagentur

-
- | | | | |
|------|--|-----|--|
| 22b. | Vattenfall Europe Business Service GmbH | 54. | Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) – Referat II B (Bauen und Liegenschaften) |
| 23. | NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) | 52. | Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) |
| 24. | IT- Dienstleistungszentrum (ITDZ) | 67. | Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) |
| 25. | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | | |
| 38. | Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) | | |
| 44. | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) - Referate I A (Stadtentwicklung) und I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte) | | |
| 45. | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) – Wohnungsbauleitstelle (WBL) | | |
| 46. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat I C (Immissionsschutz) | | |
| 47. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Abteilung V (Tiefbau) | | |
| 48. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat III B ((Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen)) | | |
| 49. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) | | |
| 50. | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) – Referat II D (Gewässerschutz) | | |
| 51. | Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) | | |
| 55. | Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) | | |
| 67. | Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) | | |

B. Stellungnahmen und Abwägung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>2. BA Neukölln Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) Stellungnahme vom 25.08.2020</p>	<p><u>1. Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens</u> Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet sind keine Betriebe vorhanden, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führen können.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p>Zur Errichtung des Parkhauses sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Berechnungsmodelle zum geplanten Parkhaus haben gezeigt, dass durch bauliche und technische Lärminderungsmaßnahmen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere zur Nachtzeit vermieden werden kann (Pkt. 7 der schalltechnischen Untersuchung „RUD 18.165.1 P Version 2“).</p>	<p>→ Keine Planänderung Maßnahmen zum Schallschutz vom Parkhaus werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>
	<p><u>2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</u> <u>Einschätzung der Altlastensituation im B-Planbereich</u> Zum Planungsbereich lagen bislang kein Altlastenverdacht bzw. keine Untersuchungsergebnisse zu Boden oder Grundwasser vor. In Vorbereitung des B-Planes wurde im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung über Mischproben eine Einschätzung des auszubauenden Bodens vorgenommen. Hierbei wurden lediglich geringe Belastungen an Schadstoffen (Schwermetalle und TOC) im Bereich der erbohrten Auffüllung gemessen. Der gewachsene Boden im Bereich der Erkundungsbohrungen war unbelastet. Diese orientierende Bodenuntersuchung und die gewonnenen Bodenmischproben stellen jedoch nur eine punktuelle Erkundung der Bodensituation im Planungsbereich dar. Außerdem erfolgten die Bodenuntersuchungen bisher nach der LAGA Richtlinie für Boden, welche üblicherweise zur Bewertung des Abfallinventars bei Aushubmassen angewendet wird. Ausgehend von den leicht mit Schadstoffen belasteten erkundeten Auffüllungsbereichen, wird auf den erforderlichen Aushub dieser Bereiche im Zuge der Errichtung von Versickerungsanlagen für den</p>	<p>→ Keine Planänderung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und auch Bodenuntersuchungen vorgenommen. Regelungen zum Bodenschutz und zur Entwässerung werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert, die vorliegenden Gutachten werden als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Niederschlag, hingewiesen.</p> <p>Für derartige Nutzungen sind weitere Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Bodenschutzverordnung vom 12.07.1999 vorzusehen, welche frühzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich des Untersuchungsumfanges und der Untersuchungsparameter abzustimmen sind. Die Untersuchungsergebnisse wie z.B. für die geplanten Rigolen o.ä. sind dem Umwelt und Naturschutzamt zur Bewertung und Stellungnahme zu übergeben.</p> <p><u>Einschätzung zum vorsorgenden Bodenschutz</u></p> <p>Der gesamte Planungsbereich ist laut FIS Broker (Karte: Planungshinweise zum Bodenschutz) in die Kategorie „Mittlere Schutzwürdigkeit der Böden“ eingestuft. Danach sind Eingriffe zu vermeiden oder auszugleichen bzw. Planungen zu optimieren und der Nettoverlust an Fläche und Funktion weitgehend zu vermeiden oder auszugleichen.</p> <p>Der Einbau von Füllboden bzw. aufzubringendem Boden ist dem Umwelt- und Naturschutzamt mittels Mengenangaben und Deklarationsanalysen frühzeitig anzuzeigen und wird hier auf Einhaltung der standortbezogenen Anforderungen hin geprüft.</p> <p>Grundsätzlich sind alle weiteren Untersuchungen von Boden und Grundwasser frühzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen, die Untersuchungskonzepte sind rechtzeitig vorzulegen.</p>	
	<p>Hinsichtlich der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des Bauvorhabens, wird um Vorlage des Teiles zu Boden und Altlasten gebeten.</p>	<p>Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags wird dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Kenntnis vorgelegt, das Untersuchungskonzept mit den durchzuführenden Maßnahmen zu Bodenschutz und Entwässerung wird mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.</p>
	<p><u>3. Natur- und Artenschutz</u></p> <p><u>Artenschutzrecht</u></p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln erfolgte Forderung nach einer Festsetzung betreffend die Reduzierung des Vogelschlages wurde negativ abgewogen. Als Grund wird die fehlende städtebauliche Begründung für gestalterische Festsetzungen aufgeführt. Jedoch handelt es sich hier</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Für die angeregte Einschränkung von Fensterflächen zum Schutz der Avifauna besteht in Bebauungsplanverfahren regelmäßig nur dann eine Rechtsgrundlage, wenn es sich um gestalterische Festsetzungen handelt. Hierfür gibt es im vorliegenden Fall jedoch keine hinreichende städtebauliche Begründung.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zum einen nicht um die Bebauungsweise (also gestalterisch Festsetzung, vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), sondern um eine Festsetzung aus Gründen des Artenschutzes (=landschaftsplanerische Grundlage) gemäß § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG. Diese wird durch die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6, Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie des § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 4 BauGB ermöglicht.</p> <p>Zum anderen ist diese Festsetzung auch nach dem Gebot der Konfliktbewältigung notwendig, da es sich beim Schutz besonders geschützter Tiere bei Verwendung von transparenten oder spiegelnden Gebäudeteilen oder Bauelementen nicht um aufgedrängtes Recht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens handelt. Daher sollte dieser Konflikt bereits auf der Planungsebene geregelt werden.</p> <p>Eine Festsetzung, welche die genaue Gestaltung offenließe, könnte wie folgt aussehen: „Baukörper und andere Einrichtungen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Gefahr für besonders oder streng geschützte Arten ausgehen kann. Insbesondere sind großflächige Glasflächen nach dem Stand von Wissenschaft und Technik so zu gestalten, dass keine Gefahr des Vogelschlags besteht.“</p>	<p>Festsetzungen in Bebauungsplänen müssen aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. In § 9 Abs. 1 BauGB sind keine Maßnahmen vorgesehen, die im Besonderen der Vermeidung von Vogelschlag an Glas dienen.</p> <p>Architekten und Ingenieure müssen sich bei der Errichtung von Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik und allen gängigen und notwendigen Regelungen des Bauens richten. Dies beinhaltet neben den Naturschutzgesetzen von Bund und Ländern sowie Vorgaben des nachhaltigen und umweltgerechten Bauens unter anderem auch bundeslandspezifische Richtlinien und Leitfäden (Rundschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E, Nr. 1/2014 „Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie Beschluss des Sachverständigenbeirats für Naturschutz und Landschaftspflege zum Thema „Vogelfreundliches Bauen mit Glas zur Vermeidung von Vogelschlag“).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Sicherung von Maßnahmen kann nur in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen. Um die geltend gemachten artenschutzrechtlichen Belange hinreichend zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Hinweis in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>
<p>4. BA Neukölln Straßen- und Grünflächenamt (FB Grünflächen) Stellungnahme vom 03.08.2020</p>	<p>Gemäß den Entwicklungszielen des Landschaftsprogramms „Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände“ sollen am Juchaczweg (Verkehrsfläche) und seiner Fortsetzung (Gemeinbedarfsfläche) – wenn dies ein ausgedehnter Leitungsbestand nicht verhindert – Straßenbäume gepflanzt werden. Auf der Verkehrsfläche sind mindestens 6 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Auf der anschließenden Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 5 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Ein Erfordernis zur Festsetzung einer Pflanzbindung im Bereich des Juchaczweges und dessen nördlicher Verlängerung wird nicht gesehen, zumal im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB keine planbedingten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus befinden sich im Straßenland des Juchaczweges mehrere Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasserkanäle), die Baumpflanzungen einschränken. Die Möglichkeit zum Anpflanzen von Straßenbäumen durch das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt wird hierdurch nicht berührt; im Einzelfall wäre hierbei zu prüfen, ob bzw. inwieweit ein Anpflanzen von Bäumen auf Grund des vorhandenen bzw. geplanten Leitungsbestandes möglich</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
		<p>wäre.</p> <p>Ungeachtet dessen ist beabsichtigt, zur Minderung möglicher Ortsbildbeeinträchtigungen das Parkhaus durch geeignete Maßnahmen entlang des Juchaczweges, auf privaten Grundstücksflächen, „einzugrünen. Da eine Fassadenbegrünung mit Ausnahme der nördlichen Giebelseite auf Grund schallschutz- und belüftungstechnischer Maßnahmen ausscheidet, sollen vor dem Parkhaus in Abhängigkeit des zukünftigen Verlaufs der Fernwärmetrasse am Juchaczweg Bäume gepflanzt werden, die als Bestandteil der Freiflächenplanung im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Diese sind auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume anrechenbar.</p> <p>Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>
	<p>Das Vortreten von Gebäudeteilen für Balkone und Erker gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 muss im Einzelnen hinsichtlich möglicher Konflikte mit Bestandsbäumen entlang der Fritz-Erler-Allee überprüft werden. Entsprechende Auskragungen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu bestehenden Baumkronen aufweisen.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Eine Prüfung ergab, dass keine Bestandsbäume dichter als fünf Meter an die geplanten Balkone heranreichen.</p>
<p>6. BA Neukölln Abt. Finanzen und Wirtschaft - Straßen- und Grünflächenamt Stellungnahme vom 11.08.2020</p>	<p><u>Wendehammer des Juchaczwegs</u> Zitat B-Planbegründung XIV-132-1 unter 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ... <i>„Seitens des Bezirks wird angestrebt, die Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung öffentlich als Verkehrsfläche zu widmen. Die entsprechende Grundlage kann sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Im Verfahrensverlauf haben Abstimmungen zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Bezirksamt zum weiteren Vorgehen stattgefunden. Die öffentlich zugänglichen Teilflächen der Flurstücke 184 (rd. 88 m²) und 213 (rd. 38 m²) sollen an das Land Berlin übertragen und für den Verkehr gewidmet werden (siehe Kapitel III./3.4.2).“</i> Es fällt auf, dass es sich hierbei vermutlich entweder um alte Flurstücksbezeichnungen handelt oder ein Fehler aufgetreten ist. Aktuell</p>	<p>→ Berücksichtigung Anpassung der Planunterlage und der Begründung</p> <p>Kürzlich erfolgte eine Flurstücksneugliederung im Bereich der Wendeanlage. Die Planunterlage und die Begründung werden entspre-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dürfte es sich um Flächen/ Teilflächen der Flurstücke 231 und 233 handeln. Dies sollte in der Begründung ggf. aktualisiert werden.</p> <p>Des Weiteren fällt auf, dass Teile des Wendehammers leider außerhalb des B-Plans liegen. Eine Widmung ist aber, ungeachtet der Eigentumsverhältnisse nur möglich, wenn die zu widmende Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie liegt. Der o.g. B-Plan unterbricht lediglich die Straßenbegrenzungslinie in dem Bereich. Es ist zwar unwahrscheinlich, aber dennoch möglich, dass der an dieser Stelle eventuell angrenzende B-Plan hier eine Straßenbegrenzungslinie / Verkehrsfläche ausweist. Der B-Plan in seiner jetzigen Ausdehnung scheint nicht ausreichend, um eine Widmung der gesamten Wendekurve vorzunehmen.</p>	<p>chend den neuen Bezeichnungen angepasst.</p> <p>→ Keine Planänderung Das Bezirksamt strebt eine Widmung der Wendeanlage im Juchaczweg gemäß ihrer tatsächlichen Abgrenzung als öffentliche Verkehrsfläche an. Die entsprechende Grundlage kann entsprechend einer E-Mail des Straßen- und Grünflächenamtes vom 23.10.2018 sowohl durch eine unwiderrufliche Zustimmung des Eigentümers zur Widmung als auch durch eine Übertragung der betroffenen Flächen an das Land Berlin geschaffen werden. Ein unmittelbares Erfordernis für eine Geltungsbereichserweiterung um Teilflächen des Wendehammers (ca. 88 m²), die im angrenzenden Bebauungsplan XIV-96 als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind, wird daher nicht gesehen und zur Vermeidung möglicher Verzögerungen für das Bebauungsplanverfahren XIV-132-1 auch nicht weiterverfolgt.</p>
<p>8. BA Neukölln – SE Facility Management Stellungnahme vom 31.07.2020</p>	<p>Aus grundstücksverkehrlicher Sicht sind weiterhin keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>14. Berliner Stadtreinigungs- betriebe (BSR) Stellungnahme vom 19.08.2020</p>	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>15. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Stellungnahme vom</p>	<p>Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5,6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) 	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
03.08.2020	<ul style="list-style-type: none"> – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) – Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683) <p><u>Bindungswirkung</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden, Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	
<p>16. Berliner Wasserbetriebe (BWB) Stellungnahme vom 07.08.2020</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-N/M/Auf vom 11.03.2019 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Der Punkt 2.6 in der Begründung wurde korrigiert sowie die Fläche A nach Westen auf eine Breite von 6,50 m erweitert. Unsere Hinweise zur Niederschlagsentwässerung wurden ebenfalls berücksichtigt.</p> <p>Die im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Entwässerungsanlagen, welche zum Eigentum der BWB gehören, befinden sich nur im öffentlich gewidmeten Straßenland. Die Entwässerungsanlagen, welche in der Verlängerung des Juchaczwegs liegen, befinden sich im Eigentum des Grundstückbesitzers. In der sonstigen Festsetzung unter Nr. 12 steht, dass die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Wir bitten darum diese Aussage auf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger umfasst auch die Befahrung zur Wartung und Instandhaltung. Somit ist die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts nicht erforderlich.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zu erweitern. In der Fläche A befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100 der BWB. Diese ist in Betrieb und auch weiterhin erforderlich. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.</p>	
	<p>Bei der Auswertung der BWB-Stellungnahme ist in der Abwägung vermerkt: "Darüber hinaus ist vorrangig aus gestalterischen Gründen die Festsetzung einer Begrünung der Außenwandflächen des Parkdeckgebäudes vorgesehen". Leider findet sich zur Fassadenbegrünung im Bebauungsplan keine entsprechende Festsetzung. Wir bitten um Ergänzung.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es ist beabsichtigt, dass Parkhaus „einzugrün“, dies soll aber auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine Fassadenbegrünung ist mit Ausnahme der nördlichen Giebelseite aus schallschutz- und belüftungstechnischen Gründen nicht umsetzbar, daher sollen nach Möglichkeit, in Abhängigkeit des zukünftigen Verlaufs der Fernwärmetrasse, Bäume gepflanzt und als Bestandteil des Freiflächenplans im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>
	<p>Die in der textlichen Festsetzung Nr. 11 festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 50 % gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Wir bitten zur Sicherung der Grünfestsetzung um eine gleichzeitige Begrenzung der technischen Einrichtungen auf einen maximalen Flächenanteil von 50 % der Dachfläche.</p>	<p>→ Planänderung Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 11 - jetzt textliche Festsetzung Nr. 10 - wird um folgenden Zusatz ergänzt: „Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung des Entwässerungskonzepts verbindlich festgelegt und geregelt werden. Ein Bestandteil des Entwässerungskonzepts ist der Umfang der Dachbegrünung.“</p>
<p>17. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) Stellungnahme vom 14.09.2020</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>18.</p>	<p>Vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass es Überlegungen und</p>	<p>→ Keine Planänderung</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>Berliner Verkehrsbe- triebe (BVG) Stellungnahme vom 17.08.2020</p>	<p>bereits eine Bestellung des Aufgabenträgers für den ÖPNV gibt, die Buslinie M46 vom Kormoranweg kommend über Fritz-Erler-Allee zum U Johannisthaler Chaussee zu führen. Das würde sogar die ÖPNV-seitige Anbindung des B-Plangebietes weiter verbessern. Die Umsetzung scheidet aktuell jedoch noch an einer fehlenden Wendemöglichkeit in der Johannisthaler Chaussee am dortigen U Bahnhof.</p>	<p>Die ÖPNV-Erschließung des Vorhabengebiets verbessert sich durch die Verlängerung der Metro-Bus-Linie. Die Begründung wird im Kapitel I.2.5 Verkehrserschließung ergänzt. Die weiteren Inhalte der Verkehrsuntersuchung sind von dem Hinweis unbeeinflusst.</p>
	<p>Es wird unter I.2.5 nur allgemein auf die Bushaltestellen und U-Bahnhöfe in der Nähe hingewiesen. Da aber bezüglich der Lärmemissionen in III.3.5.1 auch Tempo 30 in der Fritz-Erler-Allee diskutiert wird, würde dies sowohl für die heute dort verkehrende Linie N7 (künftig auch mit Funktion der Nachtanbindung zum Flughafen BER) und die geplante M46 negative Auswirkungen haben. Tempo 30 sollte daher durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verhindert werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Um die Schallimmissionen zu begrenzen, stellt die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h eine zielführende Maßnahme dar (vgl. Schallschutzuntersuchung). Die tatsächliche Länge des betroffenen Abschnitts kann derzeit jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden. Der Streckenabschnitt zwischen der Fritz-Erler-Allee zwischen Komoranweg und Zadakstraße hat eine Länge von rund 300 m; die Länge des Plangebiets selbst beträgt davon rund 160 m. Die Fahrzeitdifferenz zwischen einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beträgt im Vergleich zu 30 km/h rund 14 Sekunden (300 m) bzw. 8 Sekunden - jeweils ohne Einfluss von Lichtsignalanlagen, Ein- und Auspark- sowie Beschleunigungs- und Bremsvorgängen etc. -, die die erzielbare Geschwindigkeit verringern. Die tatsächlichen Fahrzeitdifferenzen dürften also in der Realität noch geringer ausfallen.</p> <p>Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlt die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung könnte nur die zuständige Verkehrsbehörde (Verkehrslenkung Berlin VLB oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen.</p>
	<p>Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen der Planung vermissen wir in dem beigefügten Gutachten den Nachweis, dass auch der Knotenpunkt Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee die künftigen Kfz-Belastungen aufnehmen kann, obwohl dies in der textlichen Begründung (IV.4) angegeben wird. Dieser Knoten wird von den Linien M11, X11, 172, N7 sowie künftig auch vom M46 befahren und erfordert eine leistungsfähige und ÖPNV-bevorzugende Ampelschaltung (LSA-Beschleunigung). Im Gutachten wird eine Erhöhung der Knotenbelastung von 135 Kfz/Spitzenstunde genannt, ein Leistungs-</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Fritz-Erler-Allee / Juchaczweg - Otto-Wels-Ring detailliert untersucht, da nur hier ein wesentlicher Einfluss des Vorhabens auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz zu erwarten ist. An den weiter entfernt liegenden Knotenpunkten verteilt sich das erzeugte Verkehrsaufkommen weiter, so dass am Knotenpunkt Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee - bezogen auf die am stärksten beeinflusste Fahrbeziehung – lediglich 20 Kfz/h am</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>fähigkeitsnachweis jedoch nicht erbracht.</p> <p>Den Hinweis auf die Problematik des Verkehrsablaufs im Kormoranweg begrüßen wir und hoffen, dass es auch durch die Umsetzung des B-Plans, hier künftig zu Verbesserungen kommt.</p>	<p>Vormittag und 27 Kfz/h am Nachmittag resultieren. Es wird also je Verkehrsstrom in der Hauptverkehrszeit durchschnittlich weniger als ein Kfz in 2 Minuten erzeugt. Eine derart geringe zusätzliche Verkehrsbelastung liegt im Spektrum ohnehin im Wochen-, Monats- und Jahresverlauf auftretender Schwankungen des Verkehrsaufkommens und hat im Allgemeinen keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen. Dabei unberücksichtigt ist außerdem die entlastende Wirkung des Entfalls der Stellplatzanlagen an der Rudower Straße. In der Realität ist also ein noch geringerer Einfluss auf die Verkehrsmengen am Knotenpunkt Johannisthaler Chaussee / Fritz-Erler-Allee zu erwarten.</p> <p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>19. Berliner Feuerwehr Stellungnahme vom 03.08.2020</p>	<p>Zu diesem Bauvorhaben wurde bereits ein geprüfter Brandschutznachweis durch uns, dem vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutz, im Rahmen des bauaufsichtlichen Stellungnahmeverfahrens bearbeitet.</p> <p>Auch die umgebaute Brandmeldezentrale (BMZ) (jetzt in der Zadekstraße) ist bereits aufgeschaltet, inkl. Erneuerung des Feuerwehrplanes und der Feuerwehrlaufkarten. Daher gehe ich davon aus, dass aus diesem Grund ihr Bebauungsplanverfahren verspätet eingetroffen und somit hinfällig geworden ist.</p>	<p>→ Keine Planänderung Hierbei muss es sich um ein Missverständnis handeln. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen und neu errichtet werden. Wahrscheinlich ist die Genehmigung des Abrisses des Ida-Wolff-Hauses gemeint, woraufhin die Brandmeldezentrale (BMZ) Ende 2019 verlegt wurde. Es bedarf hier keiner weiteren Aufklärung, da ein ausreichender Brandschutz durch die erforderlichen Brandschutznachweise (z. B. Löschwasserversorgung) im Zuge des bauaufsichtlichen Verfahrens zu belegen ist.</p>
<p>22a. Vattenfall Europe Business Service Stellungnahme vom 07.08.2020</p>	<p>Unsere Aussagen im Schreiben vom 10.07.2019 behalten ihre Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens legen wir der Stellungnahme bei. Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG, deren Lage in dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich ist. Die Umlegung unserer Fernwärmetrassen erfolgt je nach Baufortschritt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Für erforderliche Abrissarbeiten auf dem Gelände erfolgten bereits erste Umlegungen von Fernwärmetrassen.</p> <p>Kopie Aussagen 10.07.2019: Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Vorhabenträgerin strebt eine Umverlegung der Fernwärmeleitung entlang der Grundstücksgrenzen an und befindet sich im Wesentlichen aufgrund der strittigen Kostenträgerschaft in juristischen Abstimmungen mit der Vattenfall Wärme Berlin AG.</p> <p>Da es bereits ein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht gibt, ist die Frage, wer für die Kosten der Leitungsumverlegung aufkommt, planungsrechtlich nicht relevant.</p> <p>Von Seiten des Trägers der Fernwärmeleitung wurde zudem keine Forderung nach der Festsetzung eines Leitungsrechts erhoben. Die Festsetzung eines Leitungsrechts ist daher nicht zwingend erforder-</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Vattenfall Wärme Berlin AG, welche im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind. Es handelt sich um Versorgungsstrassen verschiedener Gebäude des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Diese sind unterirdisch und im östlichen Teil des Gebiets als Heizkanal verlegt. Unsere Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) legen wir diesen Schreiben bei.</p>	lich.
<p>22b. Vattenfall Europe Business Service GmbH Stellungnahme vom 28.08.2020</p>	<p>Den Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Die gegenwärtigen Konzepte zur Versorgung des Plangebietes sind als Anlagen beigefügt (Netzauftrag 66912). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 11.03.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind weiterhin verbindlich. Die damals noch im Plangebiet befindliche Übergabestation 62640 wurde jedoch zwischenzeitlich ausgeschleift.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>
<p>23. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB) Stellungnahme vom</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Anlagen der Gasversorgung. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
04.08.2020	<p>Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
24. IT- Dienstleistungszentrum (ITDZ) Stellungnahme vom 10.08.2020	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
25. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 03.08.2020	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hinweis: Sofern eine Höhe von 108 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
38. Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) Stellungnahme vom 27.08.2020	Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen möchte ich Ihnen aus der Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes nachfolgende Hinweise zum oben genannten Planungsverfahren in der vorgelegten Fassung geben. Aus gesundheitlicher Sicht möchte ich grundsätzliche Bedenken äußern, was die Beurteilung der Geräuschmissionen angeht: Hier wurde für die Beurteilung der Nutzungen im Sondergebiet „Pflegeheim“ und „Klinikgebiet“ der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes angenommen, da anderenfalls (laut Schallgutachten, s. Seite 19) „mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht lösbare Lärmkonflikte zwischen der sensiblen Nutzung“ gegeben wären und die vorgegebenen „45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können“.	→ Keine Planänderung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die vorab festgelegte Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes ist kritisch, da die Rechtslage hierzu ein uneinheitliches Bild gibt und daher auch anders interpretiert werden kann. Um hier eine genauere Einschätzung treffen zu können, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich geplante Nutzung an. Hierzu werden im Schallgutachten jedoch keine Angaben gemacht.</p> <p>Hinzu kommt die Tatsache, dass Pflegeheimbewohner in der Regel den ganzen Tag im Pflegeheim verbringen und nicht von einer täglichen mehrstündigen Abwesenheit von Wohnort ausgegangen werden kann, wie z.B. bei der arbeitenden Bevölkerung. Insofern ist die Einhaltung der Grenzwerte hier umso wichtiger.</p> <p>Trotz einer Einstufung des Vorhabens in den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit zulässigen Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und Maximalpegeln von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kommt es auf großen Teilen des Plangebietes zu Überschreitungen um bis zu 12 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts. Generell wird bei einer Interpretation der Pegelskalen bei einer Erhöhung des Schalldruckpegels um 10 dB(A) von einer Verdopplung des Lautstärkeempfindens beim Menschen ausgegangen. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung von 12 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts im Hinblick auf die menschliche Gesundheit bedenklich.</p>	<p>Die Zuordnung des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes für die Nutzung „Pflegeheim“ erfolgte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II C und im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. I C (siehe Stellungnahme 46) und wird ausführlich im Schallgutachten beschrieben. Hierbei wird auch umfassend auf die derzeitige Rechtslage eingegangen. Im Fazit wird hierbei gutachterlich eingeschätzt, dass die Zuordnung des Schutzanspruchs angemessen ist und von SenUVK IC ausdrücklich erwünscht ist.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte (IRW) und die zulässigen Maximalpegel gelten ausschließlich für den Gewerbelärm. Für den Verkehrslärm gelten im Bebauungsplanverfahren die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm kommt es regelmäßig vor, dass die SOW deutlich überschritten werden. Darauf wird durch Maßnahmen zum Schallschutz, die im B-Plan festgesetzt werden, reagiert.</p>
	<p>Auf Seite 42 der „Begründung zum Bebauungsplanentwurf XIV-132-1“ gehen Sie darauf ein, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Außenbauteile von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen ... höhere erforderliche Schalldämm-Maße verlangt werden könnten, als sie sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan ergeben würden.“ Aus den vorgenannten Argumenten heraus, empfehle ich von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen und dabei ein besonderes Augenmerk auf die tatsächlich geplante Nutzung (Dauerpflege vs. temporäre Pflege mit dem Ziel der Gesundung) zu legen und im Zweifel von einem höheren Schutzanspruch auszugehen, um Lärmbelastung und auch -belästigung im Sinne des Gesundheitsschutzes der Bewohner deutlich zu mindern.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Der Hinweis, dass "im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Außenbauteile von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen ... höhere erforderliche Schalldämm-Maße verlangt werden könnten, als sie sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan ergeben würden" bezieht sich lediglich darauf, dass im Baugenehmigungsverfahren auf die relativ neue eingeführte Norm DIN 4109-1:2018-01 abzustellen ist. Die Festsetzung zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan gemäß der Musterfestsetzung im Lärmleitfaden ist inzwischen überholt. Bei der konkreten Planung des Schallschutzes der Außenbauteile ist jedenfalls im Baugenehmigungsverfahren auf den Schutzanspruch entsprechend der geplanten Nutzung abzustellen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Zudem rege ich an – auch wenn im Rahmen des Bebauungsplanes rechtlich nicht umsetzbar – für die Fritz-Erler-Allee bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu erbitten, um eine weitere Minderung der Emissionspegel zu erwirken. Dies ist insbesondere für die Nachstunden wichtig (s. Maximalpegelbetrachtung und nächtliche, körperliche Regenerationsprozesse). Durch eine Geschwindigkeitssenkung von 50 km/h auf 30 km/h kann der Maximalpegel um 7 dB(A) gemindert werden, wenn Beschleunigungen vermieden werden. Aus diesem Grund rege ich auch eine Überprüfung der Ampelschaltungen auf der Fritz-Erler-Allee durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde an, um durch entsprechende Straßengestaltung eine langsame und gleichmäßige Fahrweise ohne störende Brems- und Beschleunigungsvorgänge mit hohen Drehzahlen zu erreichen und somit unnötigen Lärmemissionen entgegen zu wirken, besonders nachts.</p>	<p>→ Keine Planänderung Rechnerisch führt die Verringerung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zu einer Minderung des mittleren Emissionspegels der Fritz-Erler-Allee um ca. 2,4 dB. Zur Bewertung der Maximalpegel des Straßenverkehrslärms liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse vor. Im einschlägigen Regelwerk existiert hierzu auch kein Bewertungskriterium. Die Höhe der Maximalpegel hängt bei Kraftfahrzeugen in hohem Maße vom Verhalten der Fahrer ab. Die Optimierung der Ampelschaltungen auf der Fritz-Erler-Allee durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist zu begrüßen. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens kann darauf jedoch kein Einfluss genommen werden. Die Stellungnahme wird an die zuständige Verkehrsbehörde weitergeleitet.</p>
	<p>Zur Überschreitung der Maximalpegel zieht das Schallgutachten kein Fazit. Es wäre jedoch sinnvoll bei künftigen Bebauungsplanungen auch ein Augenmerk auf die Maximalpegel zu legen, da neue Forschungsergebnisse auf die besondere Bedeutung von Maximalpegeln für Erkrankungsrisiken hinweisen – Mittelungspegel sind hier weniger gut geeignet.</p>	<p>→ Keine Planänderung Rechnerisch führt die Verringerung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zu einer Minderung des mittleren Emissionspegels der Fritz-Erler-Allee um ca. 2,4 dB. Zur Bewertung der Maximalpegel des Straßenverkehrslärms liegen keine wissenschaftlichen Erkenntnisse vor. Im einschlägigen Regelwerk existiert hierzu auch kein Bewertungskriterium. Die Höhe der Maximalpegel hängt bei Kraftfahrzeugen in hohem Maße vom Verhalten der Fahrer ab.</p>
<p>44. SenStadtWohn Referate I A und I B Stellungnahme vom 14.08.2020</p>	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt: Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):Es ist hierzu nichts vorzutragen. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) mit sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
<p>45. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Sen-StadtWohn) – Wohnungsbauleitstelle (WBL) Stellungnahme vom 11.08.2020</p>	<p>Im vorliegenden Fall sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“ festgesetzt werden. Der Begründung ist zu entnehmen, dass mit der Textlichen Festsetzung 1 „<i>Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche BCDEB) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche zulässig sind und dies einer Geschossfläche Wohnen von 4.766 m² entspricht.</i>“</p> <p>Die Wohnungen für Senioren und betreutes Wohnen werden demnach eine Geschossfläche von 5.000 m² nicht überschreiten. Nach derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass dringende Gesamtinteressen gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB nicht berührt sind. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung liegt somit in der alleinigen Verantwortung des Planaufstellers.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Von der Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ wird aufgrund des untergeordneten Umfangs zulässiger Wohnnutzungen abgesehen.</p>
<p>46. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Referat I C (Immissionsschutz) Stellungnahme vom 28.08.2020</p>	<p>Im Hinblick auf die vom Verkehr verursachten Immissionen kann ich Ihnen folgende Hinweise geben:</p> <p>Grundsätzlich ist dem Vorhabenplan weiterhin aus Sicht des vom Verkehr verursachten Lärms entgegen zu halten, dass durch den Verzicht die Gebäudestellung des Parkhauses und des Ärztehauses / Pflegeheims zu tauschen, die Bewältigung des Lärmproblems mit einer schalldämmenden Außenhülle erfolgen soll. Es bleibt somit ein Kerninstrument des lärmrobusten Städtebaus zur Unterstützung von Wohnnutzungen in verlärmten Gebieten weitgehend ungenutzt. Durch den Tausch der Baukörper ließen sich die Pflegezimmer zum erheblich leiseren Juchaczweg verlagern.</p> <p>Der Begründung, die Verortung des Parkhauses in den Juchaczweg wurde vorgenommen um den Verkehr auf der Fritz-Erler-Allee zu mindern, kann hier nicht gefolgt werden. Der Juchaczweg ist eine Sackgasse, sodass zwangsläufig jeder Quell- und Zielverkehr des Parkhauses auch die Fritz- Erler-Allee passieren.</p> <p>Weiter ist es prinzipiell auch möglich ein Parkhaus so zu gestalten, dass die Fritz-Erler-Allee optisch aufgewertet wird. Entsprechend</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Verortung des Parkhauses an der Fritz-Erler-Allee wurde in Erwägung gezogen, jedoch aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wieder verworfen. Insbesondere die angestrebte Minimierung von Verkehrsbelastungen auf der Fritz-Erler-Allee ist ausschlaggebend für die geplante Errichtung des Parkhauses, dessen Zufahrt über den Juchaczweg am Knotenpunkt Fritz-Erler-Allee – Juchaczweg – Otto-Wels-Ring am idealsten ist. Weitere Gründe sind die zentrale Lage am Zugang zum Klinikum Neukölln, die die Akzeptanz des Parkhauses stärkt, sowie die beabsichtigte gestalterische Aufwertung der Fritz-Erler-Allee u. a. durch die Errichtung des markanten Ärztehauses als städtebauliche Dominante im Kreuzungsbe- reich.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>wird nach wie vor empfohlen die Gebäudestellung zu überdenken.</p> <p>Weiter werden außerhalb des Plangebietes die Schwellen der Gesundheitsgefährdung durch planinduzierten Lärm weitergehend überschritten. Trotz der geringen Zunahme ist die Erhöhung kritisch zu bewerten. Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts werden von Gerichten als Schwelle eines enteignungs-gleichen Eingriffs definiert. Daher sollten bei einer durch das Planvorhaben verursachten Pegelzunahme oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung besonders sorgfältig aktive Maßnahmen zum Lärmschutz geprüft werden. Der Einbau eines lärmarmen Asphalts auf der Fritz-Erler-Allee beispielsweise würde der Zunahme erfolgreich entgegenwirken. Dadurch könnten die Straßenverkehrsgeräusche um 2 bis 3 dB(A) gemindert werden. Zuständig ist das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt, welches beispielsweise im nächsten Sanierungszyklus den Einsatz einer lärmarmen Bauweise prüfen könnte. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten lärmarmen Bauweisen besteht ein Förderprogramm bei SenUVK I C 3. Vertiefende Informationen zur Bauweise enthält der Leitfaden für lärm-technisch optimierte Fahrbahndeckschichten.</p> <p>Zwar kann dies nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden, in einem städtebaulichen Vertrag bspw. können derlei Absichten verankert werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die geringen, jedoch abwägungsrelevanten vorhabeninduzierten Pegelerhöhung bei vorliegender Überschreitung der Schwellen der Gesundheitsgefährdung wurden im Schallschutzgutachten thematisiert. Den darin enthaltenen Argumenten hat SenStadtWohn II C im Ergebnis zugestimmt.</p> <p>Für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan besteht aufgrund der Lage der Fritz-Erler-Allee außerhalb des Plangebiets und mangelnder Rechtsgrundlagen keine Möglichkeit. So eine Maßnahme könnte lediglich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bezirk und dem Krankenhausträger geschlossen werden, dies ist jedoch nicht beabsichtigt.</p>
	<p>Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme zum Gewerbelärm von I C 14 zu beachten:</p> <p>Ich möchte zu diesem B-Plan anmerken, dass ich die Gebietseinstufung für das Heim als in einem allgemeinen Wohngebiet gelegen unterstütze.</p> <p>Zu der Aussage, dass es in der Umgebung des Standortes keine relevanten gewerblichen Schallquellen gibt, nehme ich eine kritische Stellung ein, weil sich nördlich des Plangebietes an der Zadekstraße eine Energieerzeugungsanlage befindet, deren Lüftungsöffnungen den Schluss zulassen, dass deren Emissionen nicht vernachlässigbar sind. Allerdings bleibt dieser Umstand ohne Folgen, weil in geringerem Abstand als zur nächsten schutzwürdigen Nutzung im Plangebiet ein im allgemeinen Wohngebiet befindliches steht und</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, daraus ergibt sich jedoch kein Handlungsbedarf.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	dieses noch eine ungünstigere Stellung zu den Lüftungsöffnungen aufweist. Dadurch sind keine zusätzlichen Einschränkungen für die Anlage durch die Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.	
47. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Abteilung V (Tiefbau) Stellungnahme vom 27.08.2020	SenUVK, V D hatte bereits im Februar 2019 (Vorgangsnummer 2019/23) noch unter der alten Bezeichnung V OI keine Betroffenheit zu der vorgelegten Planung ausgesprochen, jedoch Hinweise geäußert. Diese Hinweise wurden in der Anlage 4 zur Begründung auf der Seite 15 zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Auswertungen der schalltechnischen Untersuchungen stellt SenUVK, V D keine Betroffenheit fest. Sollten sich dennoch aktive Schallschutzmaßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände ergeben, ist SenUVK, V D umgehend zu beteiligen.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
48. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Abteilung III (Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün) Stellungnahme vom 15.09.2020	Gegenüber meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen TÖB zum B-Plan XIV-132-1 bestehen folgende Ergänzungen: <u>Zu Freiraumversorgung</u> (S. 55 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Stand Juli 2020): Im Plangebiet spiele die Erholungsfunktion keine Rolle. Die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen spielt insofern eine Rolle, weil im Rahmen der Seniorenversorgung nicht nur stationäre Pflegeplätze, Hospiz sondern auch ein Seniorenheim und -wohnungen angedacht sind (siehe Festsetzung Nr. 1). Insofern kommen natürlich die Parameter der Grünflächenversorgung im Landschaftsprogramm Berlin (6 m ² je EW) zum Tragen und können nicht mit dem Verweis auf weit entfernte Grünflächen abgewogen werden. Die Verweise auf den Park am Buschkrug und den in 1,5 km entfernten Britzer Garten ist nicht hinnehmbar, da sie für die Zielgruppen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erreichbar sind. Neuere Untersuchungen zeigen, dass gerade im Bereich der Bewegungseingeschränkten Menschen die fußläufige Grünflächenversorgung für die Gesundheit von nachhaltiger Bedeutung ist. Im Rahmen des Bebauungsplans mit den Zielgruppen Senioren, Kranke, Sterbende und deren Besucher ist ein Freiflächenkonzept zu erarbeiten, das ggf. auch die Dachflächen effektiv nutzt und damit	→ Keine Planänderung Die Außenanlagen des Krankenhauses Neukölln, beispielsweise die als Gartendenkmal unter Denkmalschutz stehenden zentralen Park- und Grünflächen, stehen grundsätzlich zur Erholung zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine Grün- und Freiflächenplanung für das Plangebiet, dessen Realisierung im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>auch die negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Flora/Fauna, Boden, Wasser) auffangen kann (siehe Ausführungen zu Dachbegrünungen unten).</p> <p><u>Zu den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8:</u> Aus schalltechnischen Gründen ist die Verglasung von Loggien vorgeschrieben. Zudem gibt es umfangreiche technische Anforderungen an die Standards (Belüftung) von Fenstern und Außenbauteilen. Umso unverständlicher ist es, dass die Verwendung von Glas, das für Vögel wahrnehmbar ist, weiterhin nicht im Bebauungsplan Eingang findet. Es gibt zwar noch keine Rechtsgrundlage dazu im BauGB, jedoch ist die Begründung und Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, dass die Förderung der Artenvielfalt „im gesamtstädtischen Zusammenhang“ zu betrachten sei und nicht über „einzelne Bebauungsplanverfahren“ festgesetzt werden könne, so nicht richtig. Gerade die übergeordneten Ziele aus dem Berliner LaPro sind in den einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen und in den Bebauungsplänen umzusetzen.</p> <p>Maßnahmen zur Förderung von bestimmten Arten können zwar gesamtstädtisch und bezirklich initiiert (z.B. über Artenhilfsprogramme oder Dach- und Fassadenbegrünungen) werden, wenn jedoch in den einzelnen Bebauungsplänen weiterhin keine (einfachen) Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, dass die geförderte Fauna auch eine Umgebung erhält, die ihr Überleben – über Ansiedlungsmaßnahmen hinaus – weitgehend sichert, so sind diese gesamtstädtischen Maßnahmen letztendlich Verschwendung von Steuergeldern oder privaten Mitteln.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht immer die Möglichkeit im begleitenden städtebaulichen Vertrag oder Rahmenvertrag diese Regelungen zu vereinbaren:</p> <p>Bei der Verwendung von Glas und Beleuchtung im B-Plan-Gebiet sind die Standardempfehlungen der SenUVK im städtebaulichen Vertrag oder in der Begründung aufzunehmen.</p> <p><u>Zu den Grünfestsetzungen:</u> Zu Nr. 11 Dachbegrünung:</p>	<p></p> <p>→ Keine Planänderung Bei der Verwendung von Glas und Beleuchtung im Plangebiet sollen die Standardempfehlungen der SenUVK Berücksichtigung finden. Dies wird in der Begründung ergänzt und als Hinweis im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p> <p>→ Keine Planänderung Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Es ist zu begrüßen, dass mind. 50 % der Dachflächen zu begrünen sind. Jedoch sollte hier eine größere Differenzierung vorgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hier können im Rahmen des Freianlagenkonzepts Flächen geschaffen werden, die als Dachgärten für die Bewohner oder Besucher nutzbar sind und somit ein gewisses Maß an Freiflächenversorgung in diesem Bereich erfüllen (siehe oben). – Ein stärkerer Dachaufbau kann zudem über eine extensive Dachbegrünung hinaus vielfältigere Vegetation für ein mehr an Artenvielfalt bringen. – Eine Kombination mit Regenwasserrückhaltung (Blau-Grüne-Dächer) ist ebenso zu prüfen. Bislang konnte ich keine Festsetzungen oder Ausführungen in der Begründung dazu finden, obwohl es in Berlin bereits gute Beispiele dazu gibt: Beispiel Wiegmann Klinik. 	<p>chen Vertrag geregelt. Mit einem durchwurzelbaren Teil des Dachaufbaus von 18 cm wird hierbei bereits eine vielfältige Vegetation ermöglicht. Sonstige Dachnutzungen sind möglich, sollen aber nicht vorgeschrieben werden und sind – da nicht Bestandteil des Entwässerungskonzepts – auch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p>
	<p><u>Fassadenbegrünung:</u> Es fehlen immer noch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung. Die in der Begründung beschriebene Maßnahme zur Begrünung des Parkhauses ist in einer Festsetzung festzuschreiben. Darüber hinaus sind die weiteren Gebäude zu überprüfen. Die Fassadenbegrünung sollte nicht nur auf das Parkhaus beschränkt bleiben. Dies ist aus den bekannten Gründen (klimatische Verbesserung und Schaffung von Nistmöglichkeiten) auf die anderen Gebäude auszuweiten. Durch entsprechende Klettervorrichtungen z. B. zwischen den Fensterfronten und eine entsprechende Pflanzenauswahl sind auch punktuell Fassadenbegrünungen bis zum 4. bzw. 5. Stockwerk möglich.</p>	<p>→ Keine Planänderung Es ist beabsichtigt, dass Parkhaus „einzugrünen“, dies soll aber auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine Fassadenbegrünung ist außer an der nördlichen Giebelseite aus technischen Gründen (Schallschutzmaßnahmen und Belüftung) nicht umsetzbar, daher sollen nach Möglichkeit, in Abhängigkeit des zukünftigen Verlaufs der Fernwärmetrasse, Bäume gepflanzt und als Bestandteil des Freiflächenkonzepts im städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Bei den übrigen Gebäuden ist eine Fassadenbegrünung grundsätzlich zulässig, soll jedoch im Sinne einer größeren Flexibilität des Krankenhausträgers nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der stadtklimatischen Bedingungen soll hier für die Dächer eine anteilige Begrünung festgesetzt werden.</p>
	<p><u>Pflanzenauswahl:</u> Ich bitte erneut darum bei Grünfestsetzungen den Hinweis auf die bevorzugte Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und Gehölzen in Begründung und Vertrag aufzunehmen.</p>	<p>→ Keine Planänderung Die Begründung wird um die bevorzugte Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und Gehölzen ergänzt.</p>
	<p><u>Hinweise:</u></p>	<p>→ Keine Planänderung</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Die vorwiegend alten, etablierten Bäume reagieren auf die Schwankungen in der Wasserversorgung während der Bauarbeiten. Die Dauerhafte Verschattung nach Herstellung der Baukörper wirkt sich auf Vitalität und Standfestigkeit der vorhandenen Bäume aus.</p> <p>Zu S. 64 der Begründung: Bei der Kontrolle zu fällender Bäume ist nicht nur auf den Fledermausbesatz zu achten, sondern auch auf alle anderen an Bäumen vorkommenden Arten (Höhlenbrüter andere Nester etc.). Dies ist in der Begründung und an den anderen Stellen (Gutachten) zu ergänzen.</p>	<p>Im Artenschutzfachbeitrag wurde dargestellt, dass bei der Baumstrukturkartierung alle Bäume und Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets auf ihre Habitateignung für Fledermäuse, Brutvögel (insbesondere Höhlenbrüter) und Holzkäfer hin untersucht wurden. Es wurde festgestellt, dass für Altholzkäferarten, die nach Anhang IV der FFH-RL geschützt sind, kein Habitatpotenzial vorhanden ist.</p> <p>Bzgl. Höhlenbrüter wird durch die Maßnahmen VASB 1 (Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit) sichergestellt, dass keine Gelege- und Individuenverluste erfolgen können. Durch Maßnahmen ACEF 1 wird zudem festgelegt, dass sofern Bäume mit geeigneten Höhlen und Nischen, die einen Brutplatz von Baumhöhlen- oder Nischenbrütern darstellen, gefällt werden sollten, dieser mögliche Verlust von Brutplätzen durch das Anbringen von Nisthilfen auszugleichen ist.</p> <p>Daher ergibt sich kein textlicher Ergänzungsbedarf sehen.</p>
<p>49. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Referat IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) Stellungnahme vom 29.08.2020</p>	<p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf XIV-132-1 („Juchaczweg / Zadekstraße“) bestehen aus Sicht von SenUVK, IV A keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise und Anmerkungen (hauptsächlich methodische) sind jedoch zu berücksichtigen.</p> <p>Im StEP Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin für den Bestand und die Planung lediglich mit Stand vom März 2011 enthalten (vgl. S. 9 der Verkehrstechnischen Untersuchung sowie S. 13 der Begründung). Die Karten werden in regelmäßigen Abständen unabhängig von der Fortschreibung des StEP Verkehr aktualisiert und sind daher losgelöst vom StEP Verkehr zu betrachten. Als Quelle ist stattdessen die nachfolgende Website mit Datum zu zitieren: https://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/st_rassennetz/</p> <p>Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.</p> <p>In Tabelle 2-2 und in den nachfolgenden Textabschnitten der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden für die Verkehrsstärkenkarte 2014 Schwerverkehrsanteile ausgewiesen, obwohl Busse in der</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Der Bericht der verkehrstechnischen Untersuchung wurde entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Verkehrsstärkenkarte nicht gesondert enthalten sind. Zudem ist es nicht sinnvoll, Verkehrszu- und abnahmen anhand der Differenz zwischen der Verkehrszählung und der Verkehrsstärkenkarte 2014 zu ermitteln. Die Verkehrsstärkenkarte 2014 stellt einen DTV_w dar, der auf Grundlage vorliegender Zählungen und eines manuellen Netzausgleiches erstellt wurde und somit nicht zwangsläufig einzelne Zählungen repräsentiert. Methodisch korrekt wäre an dieser Stelle entweder der Vergleich der Verkehrsstärkenkarten 2009 und 2014 oder einzelner Verkehrszählungen.</p>	
	<p>Die in Anlage 12 bis 19 der Verkehrstechnischen Untersuchung verwendeten Wochenfaktoren sind gemäß der „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen (SenUVK, 2017) ausschließlich auf den Kfz-Verkehr anzuwenden. Ebenso ist zu beachten, dass die Lkw-bezogenen Umrechnungsfaktoren im Leitfaden nicht pauschal auf den Busverkehr (Reise- und Linienbusse) bzw. gesamten Schwerverkehr übertragen werden können, sondern einer gesonderten Betrachtung erfordern. Für eine Abschätzung der relevanten Busverkehre kann beispielsweise auf Fahrpläne der BVG zurückgegriffen und mit vorliegenden Zählungen abgeglichen werden. Ein weiteres Hilfsmittel sind die Hochrechnungsergebnisse der SenUVK, Abt. I C im Umweltatlas („Verkehrsmengen 2014“, DTV 2014).</p>	
	<p>In Tabelle 3-3 der Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Angaben zum Schwerverkehr aus Anlage 12 bis 19 fälschlicherweise als Lkw-Verkehr ausgewiesen. Die angegebenen Lkw- und SV-Anteile sind insbesondere hinsichtlich der Eingangsdaten von schalltechnischen Untersuchungen klar zu differenzieren.</p>	
	<p>Die Fußwegeentfernung vom Plangebiet zu den genannten Bushaltestellen (vgl. S. 7 der Begründung) liegt mit eher 200-300 Meter im oberen Bereich der durch den Nahverkehrsplan vorgesehenen Erreichbarkeitsstandards. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung durch medizinische Einrichtungen sollte dies ggf. geprüft werden.</p> <p>Bereits heute ist das B-Plangebiet XIV-132-1 sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Haltestellen Kolibriweg (M46) und Johannes-</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>thaler Chaussee/Fritz-Erler-Allee (172, M11, N7) sind innerhalb der im Berliner Nahverkehrsplan vorgegebenen Standards (Luftlinienentfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle von 300m) vom B-Plangebiet erreichbar. Die Metrolinien M46 und M11 fahren jeweils im 10-Minutentakt, zusätzlich verkehrt die Linie 172. Mit den genannten Linien besteht eine Verbindung in die südlichen Berliner Bezirke, die City West und zu den nächstgelegenen U-Bahnstationen (U Britz Süd, U Johannisthaler Chaussee). Die U-Bahnstationen Britz Süd und Johannisthaler Chaussee sind darüber hinaus innerhalb von zehn Minuten fußläufig erreichbar. Langfristig ist auch der Neubau einer „Straßenbahnneubaustrecke Johannisthal-Johannisthaler Chaussee“ geplant. Darüber hinaus wird das Klinikumgelände vom Norden durch die Haltestelle „Klinikum Neukölln“ und „Zadekstraße“ erschlossen. Hier verkehren die Linie M46 (nur „Klinikum Neukölln“) und die Linie 171 im 10-20 Minutentakt.</p>	
	<p>Im Rahmen der geplanten Sanierung des Vivantes Klinikum Neukölln ist eine umfangreiche Neugliederung des B-Plangebietes geplant. Unter anderem ist zur Erschließung der Neubau eines Parkhauses mit 400-500 Kfz-Stellplätzen durch den Vorhabenträger geplant. Das Berliner Mobilitätsgesetz „sichert den Vorrang des Umweltverbundes“. Daher sind Maßnahmen zur Verkehrserschließung an dieser Vorgabe auszurichten. „Bei Erweiterung und Neubau [...] die vorrangige Erschließung mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zu sichern.“ Der StEP-Verkehr konkretisiert die planerischen Ziele und sieht in der Gestaltung des ruhenden Verkehrs, auch abhängig von der Qualität der ÖPNV-Erschließung (die hier sehr gut ist), eine wichtige Maßnahme zur Förderung des Umweltverbundes.</p>	
	<p>Die Empfehlung zur Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Fritz-Erler-Allee auf 30 km/h zur Reduktion der Lärm- und Schadstoffemissionen (ggf. nur Nachts) wird nicht geteilt. Eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit hat negative Folgen für die Attraktivität, Umlaufplanung und Kosten der dort fahrenden Nachtbuslinie N7. Die Lärminderung kann auch, wie auf Seite 38 der Begründung vermerkt, nicht für das Planvorhaben angerechnet wer-</p>	

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	<p>den. Daher wird eine solche Maßnahme auch langfristig abgelehnt.</p> <p>Die zur Stellungnahme vorgelegte Verkehrstechnische Untersuchung von Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 18.06.2019 ist entsprechend den folgenden genannten Gegebenheiten anzupassen, da der Wegfall von Fahrstreifen außerhalb der Zeiten mit Halteverbotten nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Auf Seite 10 der VTU steht „ 19.200 Kfz/24h auf der <u>vierstreifigen</u> Fritz-Erler-Allee“, obwohl auf S. 6, Abbildung 2-2 und vor Ort zu erkennen ist, dass beidseitig auf dem rechten Fahrstreifen die überwiegende Zeit Halten/ Parken stattfindet.</p> <p>Auf S. 10, Tabelle 2-1 wird für Hochrechnung Fritz-Erler-Allee 19.200 Kfz/24h angegeben, in weiteren Text auf S. 11 in Tabelle 2-2 und S. 20, Tab. 3-2 abweichend Hochrechnung Fritz-Erler-Allee 19.500 Kfz/24h angegeben. Anlage 10 und 18 werden ebenfalls 19.519 Kfz/24h angegeben. Bitte Zahlenangaben auf Einheitlichkeit prüfen.</p> <p>Ebenso soll für Prognose Planfall angepasste Signalprogramme Früh- (Bestands SZPL 03 Früh) und Spätspitzenverkehre (Bestands SZPL 01 Tag) im Vergleich zu Prognose Nullfall zur Stellungnahme zugrunde gelegt werden.</p> <p>Die jeweils aktuell und zukünftig gültigen Halteverbote und daraus resultierende kurze Aufstellbereiche und einstreifige Zu-/ Ausfahrten sind bei der Annahme Anzahl der Fahrstreifen in der Berechnung Anlage 27 und 28 zu berücksichtigen.</p> <p>Eine abschließende Zuarbeit kann daher erst unmittelbar nach Vorlage der korrigierten VTU erfolgen. Ohne den Korrekturen vorgreifen zu wollen, kann aber schon aus der Erfahrung und den vorgelegten VTU gesagt werden, dass hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Fritz-Erler-Straße/ Juchaczweg – Otto-Wels-Ring keine Bedenken bestehen gegen die geplante Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses, eines Ärztehauses sowie eines Senioren-Pflegeheims im Plangebiet zwischen Juchaczweg, Fritz-Erler-Allee und Zadeckstraße.</p>	
50.	Zu dem o.g. Planentwurf nehme ich für die Wasserbehörde des	→ Keine Planänderung

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Sen-UVK) – Referat II D (Gewässerschutz) Stellungnahme vom 28.08.2020	<p>Landes Berlin (Referat II D) wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die im vorliegenden Entwässerungskonzept (Gutachten Regenentwässerungskonzept mit Stand 14.02.2020) beschriebene Vorzugsvariante, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, bestehen aus technischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, solange alle anerkannten Regeln der Technik sowie die geltenden Gesetze/Rechtsnormen eingehalten werden.</p> <p>Die für die Versickerungsanlagen benötigten Flächen sollten im Bebauungsplan gesichert werden, um eine spätere Umsetzung des Entwässerungskonzeptes zu gewährleisten.</p> <p>Zur Umsetzung des Konzepts können Absprachen mit anderen Fachbehörden notwendig sein (u.a. bezirkliche Bodenschutzbehörde bzgl. Bodenaustauschs).</p>	<p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Umsetzung des Entwässerungskonzepts verbindlich festgelegt und geregelt werden. Ein Bestandteil des Entwässerungskonzepts sind die für die Versickerungsanlagen benötigten Flächen.</p>
	<p>Mulden sind gem. den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) standardmäßig mit einer mindestens 0,30 m mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.</p> <p>Der Anschluss von Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation bedarf einer Zustimmung der BWB. Zudem stellt das Einleiten von Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation eine mittelbare Einleitung dar und bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung.</p> <p>Die Unterhaltung der vorgesehenen Behandlungsmaßnahmen für das Niederschlagswasser muss sichergestellt werden.</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
	<p><u>Hinweise</u></p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser wird verwiesen.</p> <p>Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Die Genehmigung</p>	<p>→ Keine Planänderung</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Die Hinweise werden an den Krankenhausträger weitergeleitet.</p>

Behörde / TöB	Stellungnahme	Abwägung
	für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer wird verwiesen.	
51. Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) Stellungnahme vom 27.08.2020	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
55. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) Stellungnahme vom 09.09.2020	Die schulischen Belange werden aus den vorliegenden Planungen aktuell nicht unmittelbar berührt. Eine Kopie dieses Schreibens erhält der bezirkliche Schulträger.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
67. Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung (SenGPG) Stellungnahme vom 03.08.2020	Die vorgesehenen Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung des Areals (Ida-Wolff-Krankenhaus) als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet / Ärztehaus / Parkhaus / Pflegeheim“, die vorwiegend der Unterbringung von Klinikeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dient, stehen nicht im Widerspruch zu den fachlichen Belangen der Krankenhausbauplanung und Krankenhausplanung – daher keine Einwände.	→ Keine Planänderung Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

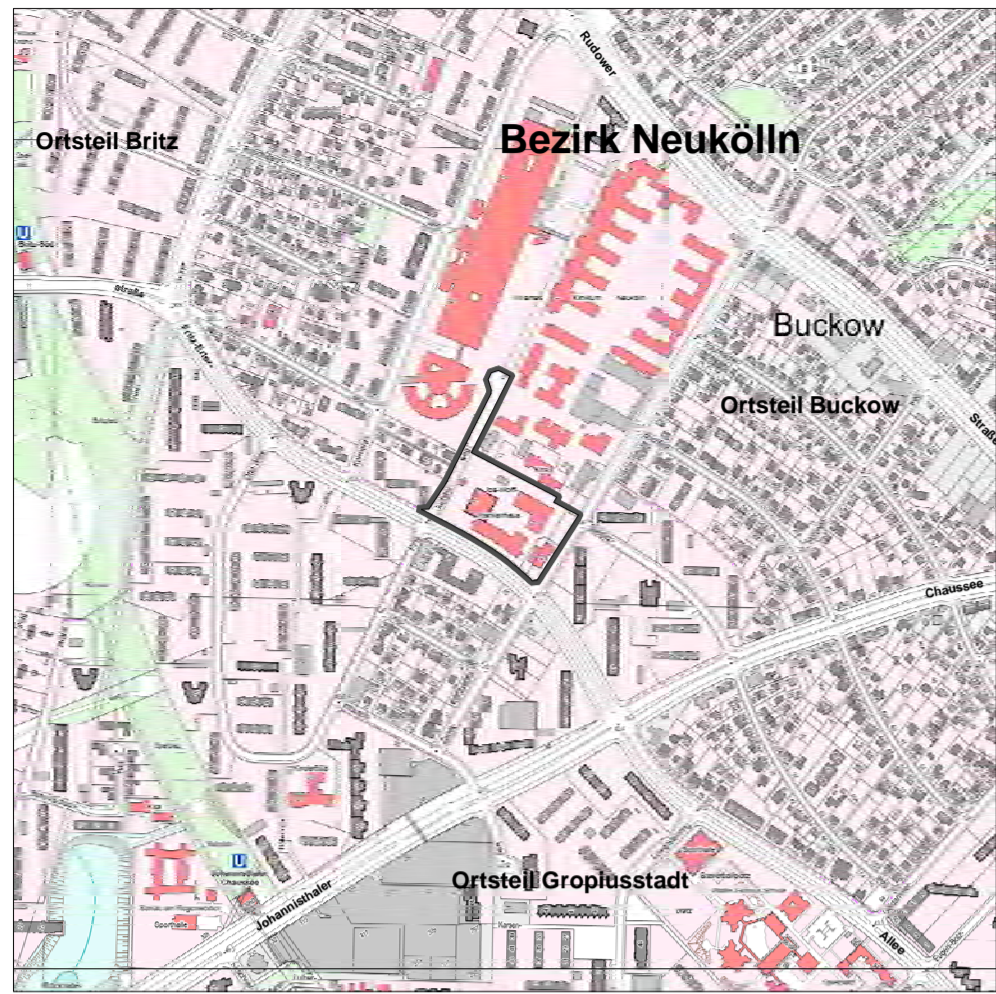
C. Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst und die Fachgutachten, soweit erforderlich, aktualisiert. Der Bebauungsplan XIV-132-1 wird für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet und der Inhalt und Regelungsumfang des städtebaulichen Vertrags konkretisiert.

Göres

Übersichtskarte 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „KLINIKGEBIET / ARZTSHAUS / PARKHAUS / PFLEGEHEIM“ dient vorwiegend der Unterbringung von Klinik- und Pflegeeinrichtungen sowie von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für freiberuflich niedergelassene Mediziner, Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen, - Seniorenheime, Pflegeheime und Hospize (mit Ausnahme der Teilfläche B)
- Wohnungen für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen (mit Ausnahme der Teilfläche B) mit maximal 0,3 m² Geschossfläche je m² Baugrundstücksfläche,
- Seniorentagesstätten,
- sonstige Kurzzeitpflegeeinrichtungen,
- Anlagen zur Ausübung medizinischer Dienstleistungen im ambulanten und stationären Bereich,
- Anlagen der medizinischen Forschung,
- Anlagen für technische Dienste und Serviceeinrichtungen sowie
- den Klinik- und Pflegeeinrichtungen zugeordnete Büro- und Garagengebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften, Läden und sonstige Räume für freie Berufe, soweit diese mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.

2. Für die baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Erker, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

3. Im sonstigen Sondergebiet wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen. Abweichend hiervon darf zwischen den Punkten e und f bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin an die Baugrenzen herangebaut werden.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsgaragen zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer sowie für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c und d ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Bettenräume in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien, die nur entlang der Fritz-Erler-Allee oder der Zadekstraße orientiert sind, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie von Wohnungen im sonstigen Sondergebiet entlang der Fritz-Erler-Allee nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

9. Im sonstigen Sondergebiet ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 80 cm einzurechnen.

10. Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsfelder und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsfelder und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 18 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

11. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KRANKENHAUS“ ist die Fläche A mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 31.03.2021 empfohlen.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!

Bebauungsplan XIV-132-1

für die Grundstücke
Juchaczweg 21, Zadekstraße 45, 46
sowie für einen Abschnitt des Juchaczweges

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow



Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	01
Grundflächenzahl	z.B. GR 100
Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
Zwang	z.B. 0
offene Bauweise	z.B. 0
Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 0
Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 0
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 0
Geschlossene Bauweise	z.B. 0
Bauweise	z.B. 0
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,00 über NN
Traufhöhe	z.B. FH 5,50 über NN
Oberrande	z.B. OR 14,50 über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 14,50 über NN
zwingend	z.B. 14,50 über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. 0
Verkehrsfächen	z.B. 0
Strassenbesatzungsfläche	z.B. 0
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. 0
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	z.B. 0
Öffentliche und private Grünflächen	z.B. 0
Fläche für die Landwirtschaft	z.B. 0
Fläche für Wald	z.B. 0
Wasserfläche	z.B. 0
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. 0
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. 0
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. 0
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. 0
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. 0
Sonstige Festsetzungen	z.B. 0
Arkte	z.B. 0
Höhepunkte bei Festsetzungen (in Meter über NN)	z.B. 35,4
Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	z.B. 0
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	z.B. 0
Umgrenzung der Flächen für	z.B. 0
Stellplätze	z.B. 0
Garagen	z.B. 0
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. 0
Gemeinschaftsgaragen	z.B. 0
Nachrichtliche Übernahmen	z.B. 0
Wasserfläche	z.B. 0
Wasserschutzgebiet (Grundwassererregung)	z.B. 0
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	z.B. 0
Umgrenzung der Flächen, deren Bepflanzung mit umweltschützenden Pflanzenarten zulässig ist	z.B. 0
Eintragungen als Vorschlag	z.B. 0
Planunterlage	z.B. 0
Landesgrenze (Bundesland)	z.B. 0
Bezirks- und Ortsgrenze	z.B. 0
Ortsgrenze	z.B. 0
Gemarkungsgrenze	z.B. 0
Flurgrenze	z.B. 0
Flurstücksgrenze	z.B. 0
Flurstücknummer, Flurstücksumme	z.B. 0
Grundstücksummer	z.B. 0
Mauer, Stützmauer	z.B. 0
Bordkante	z.B. 0
Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie	z.B. 0
Strassenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie	z.B. 0

XIV-132-1

Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1 : 1000 (ALKIS)
Stand: Januar 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Vermessung und Geoinformation | Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter | Bezirksstadtrat | Fachbereichsleiter

In der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Fachbereichs Stadtplanung

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Bezirksbürgermeister | Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.