

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Stapl b4-6144/ 8-86ba/ I-08

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf

8-86ba

für das Grundstück Juliusstraße 9
im Bezirk Neukölln

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	6
TABELLENVERZEICHNIS	6
I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2 Beschreibung des Plangebietes	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	8
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4 Geltendes Planungsrecht	11
2.5 Verkehrserschließung	11
2.6 Technische Infrastruktur	12
2.7 Soziale Infrastruktur/Nahversorgung	12
2.8 Altlasten	12
2.9 Denkmalschutz	13
3 Planerische Ausgangssituation	13
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
3.2 Flächennutzungsplan	15
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	16
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	16
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.7 Angrenzende Bebauungspläne	24
3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne	24
3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	26
3.8 Sonstiges	26
4 Entwicklung von Planungsüberlegungen	28
II UMWELTBERICHT	30
1 Einleitung	30
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	30
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	30
1.2.1 Fachgesetze	30
1.2.2 Fachpläne	34

1.2.3	Schutzgebiete	39
1.2.4	Inhalte der Umweltprüfung	39
1.2.5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	40
1.2.6	Methodik der Umweltprüfung	41
1.2.7	Eingriffsbewertung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG	42
1.2.8	Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	44
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	44
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	45
2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	48
2.1.3	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	53
2.1.4	Schutzgut Fläche	53
2.1.5	Schutzgut Boden	54
2.1.6	Schutzgut Wasser	56
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft	57
2.1.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	60
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	61
2.1.10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	61
2.1.11	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	62
2.1.12	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	67
2.1.13	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	70
2.1.14	Schutzgut Fläche	70
2.1.15	Schutzgut Boden	71
2.1.16	Schutzgut Wasser	72
2.1.17	Schutzgut Klima / Luft	73
2.1.18	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	75
2.1.19	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	75
2.1.20	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	76
2.1.21	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	76
2.1.22	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	77
2.1.23	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	77
2.1.24	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	77
2.1.25	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	78
2.1.26	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	78
2.2	Artenschutzrechtliche Betrachtung	79

2.2.1	Rechtliche Grundlagen	79
2.2.2	Relevanzprüfung	81
2.2.3	Methodisches Vorgehen und Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsraum	82
2.2.4	Herleitung planungsrelevanter Wirkfaktoren	82
2.2.5	Prüfung der Betroffenheit entscheidungsrelevanter Tiergruppen	83
2.2.6	Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten	84
2.2.7	Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	86
2.3	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	86
2.3.1	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	86
2.3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	89
2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	89
2.3.4	Maßnahmen nach Baumschutzverordnung	91
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	91
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen	92
3	Zusätzliche Angaben	92
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	92
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	93
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	94
5	Referenzliste der verwendeten Quellen	96
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	99
1	Ziele und wesentlicher Planinhalt	99
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	100
3	Begründung der Festsetzungen	100
3.1	Art der baulichen Nutzung	101
3.2	Maß der baulichen Nutzung	105
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	110
3.4	Weitere Arten der Nutzung	112
3.5	Verkehrsflächen	113
3.6	Immissionsschutz / Klimaschutz	115
3.7	Grünfestsetzungen	127
3.8	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen	131
	Beschränkung von Werbeanlagen	131
3.9	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	132
3.10	Städtebaulicher Vertrag	133
4	Abwägung von Stellungnahmen	134

4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86	134
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-86	135
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-86	136
4.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	137
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	138
4.6	Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	138
5	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	138
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	150
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	150
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	150
2.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	150
2.2	Maßnahmen/Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	151
3	Weitere Auswirkungen	151
4	Zu mildernde bzw. zu vermeidende Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	151
V	VERFAHREN	152
1	Mitteilung der Planungsabsicht	152
2	Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB	152
3	Aufstellungsbeschluss	152
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	152
5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	153
6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	153
7	Teilung des Bebauungsplans 8-86 und 8-86b	153
8	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	154
9	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	155
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	156
VII	ANHANG	157
1	Textliche Festsetzungen	157
2	Hinweise	160
3	Karte Biotoptypen und Baumbestand	161

4	Auswertungsvermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan 8-86)	161
5	Auswertungsvermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan 8-86)	161
6	Auswertungsvermerk zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan 8-86)	161
7	Auswertungsvermerk zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	161
8	Auswertungsvermerk zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	161

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 8-86ba (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung)	10
Abbildung 2: Schutzgutspezifische Untersuchungsräume für die Umweltprüfung Bebauungsplan Nr. 8-86ba (Fugmann Janotta und Partner mbB)	zum 41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet (Fugmann Janotta und Partner mbB)	49
Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum erfassten Einzelbäume (Fugmann Janotta und Partner mbB)	51
Tabelle 3: Beeinflussung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan (Fugmann Janotta und Partner mbB)	88
Tabelle 4: Zulässige Gesamtüberbauung im Bebauungsplan 8-86ba	105
Tabelle 5: Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4	107
Tabelle 6: Zulässiges Gesamtbauvolumen im Bebauungsplan 8-86ba	108

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein – sich verstärkender – wirtschaftlicher Verwertungsdruck eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe wurden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen unmittelbare Umgebung an den Fachbereich Stadtplanung in Neukölln gestellt. Durch Zeitablauf werden hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele des Sanierungszeitraums (1995 – 2010, Sanierungsgebiet Wederstraße) in Frage gestellt. Somit besteht aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung der Anlass, die abgestimmten Planungsziele auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan 8-86ba beplant eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans 8-86. Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-86 beschlossen (BA-Vorlage Nr.: 110/18). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 fand vom 24. September 2018 bis einschließlich 12. Oktober 2018 statt. Nahezu parallel dazu wurden vom 24. September bis 24. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Nach Durchführung der Umweltprüfung und Auswertung der Belange Schall, Verkehr und Entwässerung in Fachgutachten für das Gesamtgebiet erfolgte die Fortschreibung der Planunterlagen und Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum BP 8-86.

Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße – Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für das Grundstück Juliusstraße 9 wurde durch das Bezirksamt am 17. März 2020 der Beschluss für die erneute Teilung der Planungskulisse in die Bebauungsplanverfahren 8-86ba („Juliusstraße 9“) und 8-86bb („Juliusstraße 5-8“) gefasst.

Das vorrangige Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens 8-86ba („Juliusstraße 9“) ist die Entwicklung einer gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Fläche zu einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Hierdurch soll das bisher ausschließlich gewerblich genutzte Grundstück Juliusstraße 9 – analog der Planungsabsichten im Bebauungsplanverfahren 8-86a – zu einem mischgenutzten Grundstück mit urbaner Prägung entwickelt

werden und hierbei einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten. Da allgemeine Wohnnutzungen in beschränkten Arbeitsgebieten nicht zulässig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Die Grundzustimmung des Eigentümers liegt vor.

Der ursprünglich existente Bebauungsplanentwurf XIV-185fb wurde durch den Beschluss des Bezirksamts Neukölln von Berlin am 08. Mai 2018 (Vorlage Nr. 110/18) um die Grundstücke Delbrückstraße 59-67, Karl-Marx-Straße 260/274, Glasower Straße 1, 3-10, 60, 62-68 und Juliusstraße 1-10 reduziert. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fb verbleibenden Grundstücke besteht zunächst kein prioritäres Planerfordernis. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, die bestandsbezogen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden sollen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren 8-86ba, dessen Geltungsbereich das Grundstück Juliusstraße 9 umfasst, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ebenso ist im Rahmen des Bebauungsplans abzuklären, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan soll eine vorsorgende Bewältigung der Konflikte erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 8-86ba liegt ca. 0,5 Kilometer südlich des S-Bahnringes, unmittelbar nördlich der Grenze zwischen den Ortsteilen Neukölln und Britz, im Ortsteil Neukölln. Es wird im Norden vom Grundstück Glasower Straße 62, im Westen vom Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10, im Osten vom Grundstück Juliusstraße 8 und im Süden von der Juliusstraße begrenzt.

Das Grundstück Juliusstraße 9 wird derzeit gewerblich genutzt. Die Höhe der Bebauung ist mit zwei Geschossen eher gering.

Die umliegenden Grundstücke Delbrückstraße 60, 61, 63-65, Glasower Straße 64, 67 sowie Juliusstraße 3 und 4 dienen überwiegend dem Wohnen mit gelegentlich gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die Grundstücke Delbrückstraße 59 und 62, Glasower Straße 3-10 (ehemalige Dachbahnen- und Dachstofffabrik Quandt, industrielle Produktion von 1878 bis ca. 2015), 60, 62 (Garagenhof), 63 sowie 65-66 wurden bzw. werden gewerblich genutzt. Insgesamt weisen die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes große Differenzen in ihrer Höhe und Gestaltung auf.

Auch das weitere Umfeld des Plangebiets weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Östlich der Karl-Marx-Straße dominieren teils großflächige Gewerbebauten das Gebiet, darunter eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Kfz-Werkstatt sowie eine Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise auf der Fläche einer ehemaligen Sportanlage. Südlich der Juliusstraße befinden sich sowohl Wohn- und Bürogebäude als auch Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, u.a. ein Autohaus. Das Ordnungsamt Neukölln hat seinen Standort in der Juliusstraße 67. Im Westen prägt gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Wohnnutzung die Straßenzüge. Im Norden befinden sich drei- bis viergeschossige Hauszeilen aus den 1920er Jahren, welche im Besitz des Wohnungsbau-Vereins Neukölln eG sind. Die Bauhöhen sowie Gestaltung der Bebauung variieren stark.

Das Plangebiet verfügt zum einen durch die Anbindung an die Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss der BAB 100 über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung mit dem Kfz. Zum anderen besteht eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die unmittelbare Nähe zum S- und U-Bahnhof Neukölln, zur U-Bahn-Station Grenzallee sowie durch Busanbindungen.

In einer Entfernung von ca. 3 km liegt das nächstgelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird

- im Norden vom Grundstück Glasower Straße 62,
- im Westen vom Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10,
- im Süden von der Juliusstraße sowie
- im Osten vom Grundstück Juliusstraße 8

begrenzt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Teile des statistischen Blocks 078313. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

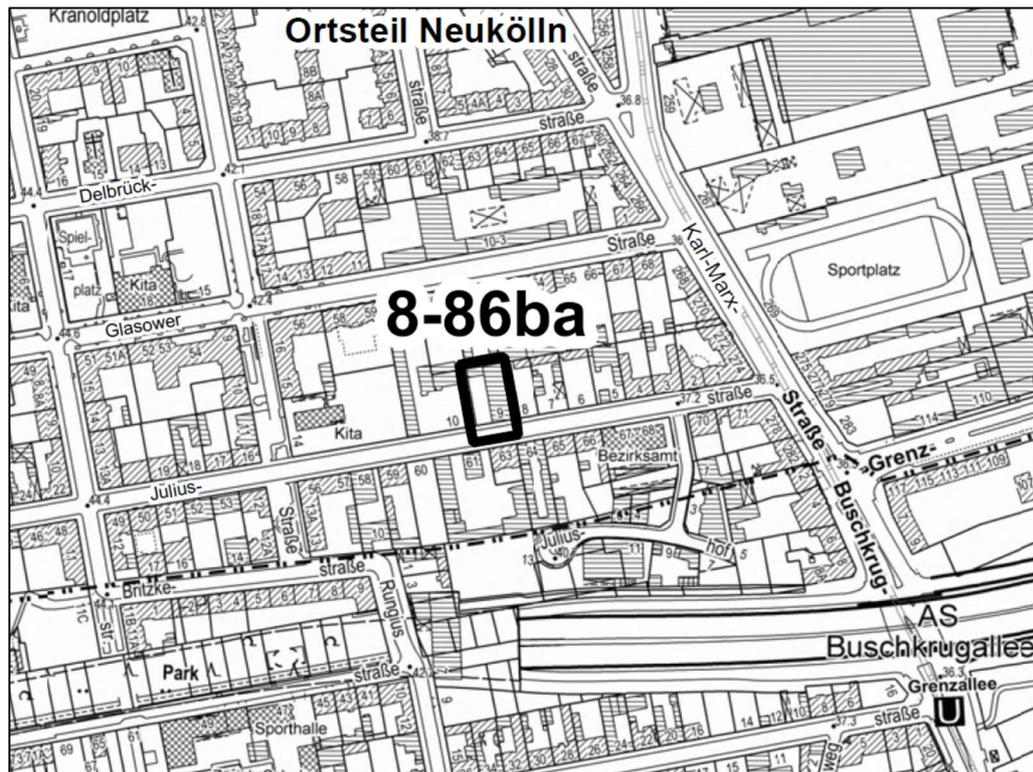


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 8-86ba (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung)

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Juliusstraße 9 ist im Eigentum einer Projektentwicklungsgesellschaft. Die Verkehrsfläche (Juliusstraße) ist in öffentlicher Hand (Land Berlin).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Ein zweistöckiger Flachbau in der Juliusstraße 9 dient der Unterbringung eines Getränke-Abholmarktes, dem ein Parkplatz angeschlossen ist.

Die in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorherrschenden Hauptnutzungsarten sind Gewerbe und Wohnen, wobei der Anteil an gewerblicher Nutzung im Bestand überwiegt. Die Straßenzüge werden durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit vier- bis fünf Stockwerken geprägt, die der Wohnnutzung dient. Diese wird durch Grundstücke mit gewerblicher Nutzung unterbrochen. Die Gewerbebauten, welche sich durch ihre geringe Höhe deutlich von den Wohnhäusern absetzen, sind teilweise in die Innenhöfe versetzt oder schließen direkt an die Wohnbebauung an. Die unbebauten, aber größtenteils versiegelten Flächen werden hauptsächlich zu Lager-, Erschließungszwecken oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Der Anteil an unversiegelten Flächen ist dadurch sehr gering.

Zur schutzgutbezogenen Bestandsbewertung von Natur und Landschaft, siehe Kap II. Umweltbericht.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist als übergeleiteter Bebauungsplan (i.V.m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-86ba ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ der Baustufe IV/3 aus. Danach sind vier Geschosse zulässig in Verbindung mit einer bebaubaren Fläche von 0,5, einer GFZ von 1,2 und einer BMZ von 4,8.

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XIV-A (GVBl. S. 1235) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Nebenanlagen bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 und der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO 1968 unberücksichtigt. Da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien befinden sich in der Juliusstraße und werden durch den Bebauungsplan XIV-A als Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba war Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIV-185fb. Am 08.05.2018 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fb um die Grundstücke Delbrückstraße 59-67, Karl-Marx-Straße 260/274, Glasower Straße 1, 3-10, 60, 62-68 und Juliusstraße 1-10 zu reduzieren. Im Zuge dessen beschloss das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-86 für die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-10 im Bezirk Neukölln, der im weiteren Verfahren mehrmals geteilt wurde.

Als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB und somit als Beurteilungsmaßstab für Art sowie Maß der baulichen Nutzung stellt damit derzeit nur der Baunutzungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba dar.

2.5 Verkehrserschließung

Die äußere Anbindung des Grundstücks erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit der Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und über die südlich verlaufende Bundesautobahn BAB 100 (großräumige Straßenverbindung der Stufe I) mit der Auffahrt von der Buschkrug-allee über eine sehr

gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Das Grundstück ist über die im Süden verlaufende Juliusstraße erschlossen.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort mit S- und U-Bahnzügen sowie mit dem Bus zu erreichen. Die Entfernungen betragen zum S- und U-Bahnhof Neukölln ca. 650 m sowie zur U-Bahn-Station Grenzallee ca. 300 m. Dort befinden sich auch Bushaltestellen.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt werden können.

2.7 Soziale Infrastruktur/Nahversorgung

Kindertagesstätten

Im Nahbereich (350 m) sind drei Kindertagesstätten vorhanden.

Schulen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schulstandorte:

- Gemeinschaftsschule „MeineSchuleBerlin“ (Entfernung ca. 450 m),
- Zürich-Grundschule mit Sporthalle (Entfernung ca. 400 m),
- Silberstein-Grundschule mit Sporthalle (Entfernung ca. 700 m),
- Gymnasium Albrecht-Dürer-Oberschule (Entfernung ca. 1.000 m) und
- Grundschule am Teltowkanal mit Sporthalle (Entfernung ca. 1.000 m).

Spielplätze

Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich in der Bendastraße 17 (Entfernung ca. 350 m) und in der Walterstraße 22 (Entfernung ca. 450 m).

Nahversorgung

In einer Entfernung von ca. 3 km liegt das nächstgelegene Hauptzentrum Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten existieren in der Glasower Straße 42 (Discounter-Standort) sowie am S- und U-Bahnhof Neukölln (Einkaufscenter Neuköllner Tor, Einzelhandel entlang der Karl-Marx-Straße).

2.8 Altlasten

Für den Planbereich und dessen Umgebung handelt es sich um seit Jahrzehnten gewerblich genutzte Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BKK) vor.

Es wurde ein geotechnischer Bericht¹ nach DIN 4020 erarbeitet. Die gutachterliche Bewertung des Bodens kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund aus einer Schicht Auffüllungen besteht, gefolgt von den mineralisch gewachsenen Schichten aus überwiegend Sanden mit möglichen lokalen Geschiebelehmmergelschichten. Die Auffüllungen können bis zu einer Tiefe von 2 m vorhanden sein. Im geplanten Baubereich wurden zwei Kern- und Rammsondierungen durchgeführt. Die Schichtenfolge lockere Auffüllung und mitteldicht gelagerte Sande wurde dabei bestätigt.

Aus der Bewertung der Bodenproben geht hervor, dass die Auffüllungen gemäß dem Untersuchungsprogramm LAGA Z2 oder >Z2 einzustufen sind. Die gewachsenen Schichten werden mit Z0 bewertet. Die Einschätzung der Altlastensituation und Ableitung von konkreten Maßnahmen erfolgt durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz. Da diese Behörde im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt wird, sind die Bauantragsunterlagen dem Fachbereich möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsanierung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten. Vertiefende Ausführungen: siehe II. Umweltbericht.

2.9 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg

Für den Bebauungsplan 8-86ba ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl.II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen in § 5 Siedlungsentwicklung die wesentlichen

¹ Vgl. G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, Berlin, September 2020.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für den Bebauungsplan-Entwurf von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. „Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. [...] Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. [...] Die Innenentwicklung trägt auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden. Im Gegensatz zur Entwicklung in den Außenbereichen bietet die Innenentwicklung alle Möglichkeiten eines kleinteiligen, den lokalen Erfordernissen angepassten Vorgehens. Innenentwicklung ist damit flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.“

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. „Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass sich die Zielorte im Idealfall fußläufig miteinander verknüpfen lassen. [...]“ In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten ist innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung grundsätzlich zulässig. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung in Berlin ist als Ziel der Raumordnung (Z 5.6) strikt zu beachten. Dabei ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Als Grundsatz der Raumordnung (G 5.1) des LEP HR gilt diesbezüglich, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Gemäß dem Ziel 2.14 LEP HR ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kundinnen und Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Durch die Überplanung eines beschränkten Arbeitsgebiets, in dem bisher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich zulässig waren, der Festsetzung eines Urbanen Gebiets einschließlich dessen Gliederung mit hohem Wohnanteil, der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie vertraglichen Regelungen insbesondere zum Wohnanteil wird die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO erfolgen Festsetzungen zur Gliederung des Urbanen Gebiets.

Der Bebauungsplan 8-86ba lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung zu.

Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan / Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild - Räumliche Entwicklung - sind der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs und seine Umgebung als Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte dargestellt.

Der Bebauungsplan 8-86ba hat keine Auswirkungen auf regionalplanerische Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), sind die Bauflächen im Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte, überwiegend Mischgebietscharakter) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Die Aussagen zum Landschafts- und Artenschutzprogramm sind dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel II. Umweltbericht).

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, z. B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr, erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Am 20. August 2019 wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) vom Senat beschlossen. Dieser benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030.

Bis 2030 wird für Berlin ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 430.000 Personen seit 2010 erwartet. Die Herausforderung für das Land Berlin und die Bezirke besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2030 zeigt daher die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und der zeitlichen Umsetzung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Bis 2030 werden ca. 194.000 Wohneinheiten zusätzlich benötigt, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Im unmittelbaren Einzugsbereich des Bebauungsplans 8-86ba sind Potenziale für Wohnungsneubaustandorte (ab 200 Wohneinheiten) als räumliche Schwerpunkte für

den Wohnungsneubau festgestellt worden. Diese werden in verschiedene Potenzialtypen unterteilt. Für den Bereich der östlichen Glasower Straße werden mittelgroße Neubau- und Umstrukturierungspotenziale von 200 - 999 Wohneinheiten sowie die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen mit einem Potenzial von 50 - 199 Wohneinheiten dargestellt. Es wird von einer mittelfristigen Realisierbarkeit binnen sieben Jahren ausgegangen.

Mit dem angrenzenden, mit Rechtsverordnung vom 24.06.2021 festgesetzten Bebauungsplan 8-86a können somit die durch den Berliner Senat ermittelten Wohnungsneubaupotenziale genutzt und das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen, verfolgt werden.

Zwischen 2010 und 2013 war der Geltungsbereich mit der Initiative „Aktionsräume plus“, Teil der Aktionskulisse der Städtebauförderung und des Städtebaurechts. Neukölln-Nord wurde als einer von fünf „Aktionsräumen plus“ identifiziert, die akute Problemlagen aufwiesen. In den "Aktionsräumen plus" konzentrierten Senat und Bezirke ihre Aktivitäten, um die sozialräumliche und städtebauliche Entwicklung zu verbessern. Ziel war es, den Bewohnerinnen und Bewohnern benachteiligter Gebiete bessere Zukunftschancen zu erschließen.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. März 2019 den „Stadtentwicklungsplan Zentren 2030“ (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der vorliegende StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Der StEP Zentren 2030 ist vorrangig auf die Profilierung und die zukunftsfähige Entwicklung der städtischen Zentren ausgerichtet und dient der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren. Zur Nahversorgung enthält er nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. So soll eine engmaschige Nahversorgung in allen Bezirken gesichert und gestärkt werden, so dass eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet sichergestellt wird (Leitlinie 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba ist nicht als zentrentragender Stadt- raum des StEP Zentren ausgewiesen. Das nächst gelegene Stadtteilzentrum befindet sich in der Herrmannstraße in ca. 1,3 km Entfernung.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand März 2011 (letzter Fortschrittsbericht Dezember 2017), enthält für den übergeordneten Straßenverkehr einen Bestandsplan 2017 und einen Plan für den Prognosehorizont 2025.

Die Aktualisierung der Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin erfolgt in regelmäßigen Abständen und ist losgelöst vom StEP Verkehr zu sehen. Die Karl-Marx-Straße ist im Bestand als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlin. In der Planung ist die Karl-Marx-Straße in die Stufe III - örtliche Straßenverbindung- herabgestuft worden. Die südlich des Plan- gebiets verlaufende BAB 100 ist sowohl im Bestand als auch in der Planung als groß- räumige Straßenverbindung der Stufe I dargestellt.²

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP Mobilität und Verkehr)

Gemäß dem Berliner Mobilitätsgesetzes (in Kraft getreten am 05.07.2018) wurde fest- gelegt, dass der StEP Verkehr aus dem Jahr 2011 fortan StEP „Mobilität und Verkehr“ heißen wird.

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. März 2021 den StEP Mobilität und Verkehr als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen.

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Ver- kehr nicht entgegen.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Er liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüg- lich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Angesichts veränderter Rahmenbedingungen wird der StEP Klima derzeit durch die Se- natsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aktualisiert (StEP Klima 2.0). Diese aktualisierte Fassung ist bisher nicht veröffentlicht worden.

Ausführungen zu den Inhalten des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET sind im Umweltbericht (siehe Kapitel II. Umweltbericht) enthalten.

² Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Übergeordnetes Straßennetz von Berlin, unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetes-stras-sennetz/> (letzter Zugriff am 09.06.2021).

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 wurde vom Senat am 30.04.2019 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2030 baut auf dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden die stadtentwicklungsplanerischen Grundlagen zur Flächensicherung, -aktivierung und -vorsorge für die Berliner Wirtschaft geschaffen. Die anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen für die Industrie-, Gewerbe-, Logistik- sowie nicht produktionsbezogene Nutzung führt zu einem Entwicklungsdruck, der einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Flächenpotenzialen erfordert. Hinzu kommt eine verstärkte Konkurrenz mit anderen Nutzungen, wie der Wohnnutzung. Um vorhandene Standorte langfristig profilieren und eine teilträumlich ausgewogene Stadt und Standortentwicklung erreichen zu können, werden außerdem infrastrukturelle Anforderungen an die vordringliche Erschließung neuer Standorte genannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba wird im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 als Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe ausgewiesen sowie der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büronutzung) zugeordnet. Er ist kein Teil der Flächenkulisse des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich. Dennoch wird in Leitlinie Nr. 6 des StEP Wirtschaft 2030 ausdrücklich die Ermöglichung und Bewahrung urbaner Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Vermeidung von Nutzungskonflikten gefordert.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.

Lärmaktionsplanung

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.

Luftreinhalteplan Berlin

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Stadterneuerung

Der Bereich zwischen der Karl-Marx-Straße und der Hermannstraße sowie der Delbrückstraße und der Jahnstraße wurde 1995 als Sanierungsgebiet Wederstraße förmlich festgelegt. Ein wesentlicher Grund war der Bau der Bundesautobahn BAB 100 in Tunnellage. Das Entwicklungskonzept des Rahmenplans sah aufgrund dessen eine neue Gebietsstruktur vor, die zum einen mehr Wohnfunktion aufweisen sollte und zum anderen den teilweisen Abriss der Wederstraße heilen sollte. Als Ausgleichsmaßnahme entstand auf dem Deckel der Autobahn der Carl-Weder-Park. Nordwestlich des Geltungsbereichs, in der Glasower Str. 15, entstand im Zuge der Maßnahmen ein Jugendberatungshaus mit Kita und Spielflächen mit überregionaler Bedeutung.

2010 wurde das Sanierungsgebiet Neukölln- Wederstraße aufgehoben.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Neukölln

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt. Das fortgeschriebene Konzept wurde am 13. Juli 2017 von der der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legte der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des STEP Zentren 3 seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Basierend auf den ermittelten Ausgangsdaten werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der zukünftigen Veränderungen entwicklungsbestimmender Faktoren (u.a. Kaufkraftverhalten und -volumen, Bevölkerungsentwicklung, Umsatzentwicklung) die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen für den bezirklichen Einzelhandel dargestellt.

In aufzustellenden Bebauungsplänen sind die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Zentren und eine Verbesserung der Nahversorgung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte mit den Instrumenten der Bauleitplanung an nicht integrierten Standorten künftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mehr zugelassen werden, um die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in den Zentren zu ermöglichen.

Zur bezirklichen Einzelhandelsentwicklung werden u.a. folgende Leitlinien formuliert:

- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur.
- Erhaltung und Stärkung der Zentren.
- Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung.
- Fachmärkte und Sonderstandorte als sinnvolle und notwendige Ergänzungsstandorte entwickeln.
- Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen grundsätzlich nach den gleichen Regeln beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Neue Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen in das städtebauliche Umfeld einbinden.
- Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten.

Primär muss es darum gehen, die gewachsenen Zentren (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer gesamtstädtischen, bezirklichen oder lokalen Bedeutung auch zukünftig uneingeschränkt gerecht werden können. Die zentralen Versorgungsbereiche sind insbesondere vor konkurrierenden Nutzungsangeboten aus anderen Baugebieten zu schützen. Sie sind dementsprechend als Gebiete im Sinne der §§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Das nächste bestehende Hauptzentrum des Plangebiets befindet sich im Bereich Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm. Es stellt den bedeutendsten Angebotsstandort in Neukölln dar. Es hat eine Versorgungsfunktion für den Bezirk sowie angrenzende Bereiche mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix. Die Nebenlage des Hauptzentrums reicht im Süden bis zur Silbersteinstraße nördlich des Plangebiets.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum am Bahnhof Hermannstraße ist hingegen rein nahversorgungsorientiert mit einem deutlich eingeschränkten Einzelhandelsangebot. Die räumliche Abgrenzung orientiert sich an der Einzelhandels- sowie ergänzenden Nutzungen. Es berücksichtigt straßenbegleitend weitgehend eine Grundstückstiefe. Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Hermannstraße bis zur Ecke Glasower Straße / Hermannstraße.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Fachmarkttagglomeration an der Naumburger Straße / Grenzallee mit dem Bau- und Gartenmarkt OBI. Diese ist für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu nutzen. Eine Weiterentwicklung von zentrenrelevantem Einzelhandel ist dort auszuschließen. Der südwestliche Teilbereich ist als mögliche Entwicklungsfläche anzusehen.

Die Flächen westlich der Naumburger Straße (ehemaliger BEWAG-Sportplatz) sind prioritär für Nutzungen des Kfz-Handels / Motorradhandels, auch in der Verbindung mit Werkstätten, zu entwickeln.

Das Milieuschutzgebiet „Silbersteinstraße / Glasower Straße“

Der Ortsteil Neukölln und die unmittelbar südlich angrenzenden Quartiere haben sich in den letzten Jahren zunehmend zu beliebten Wohngebieten entwickelt. Hierbei profitieren sie in einem besonderen Maße von den stark gestiegenen Zuwanderungszahlen Berlins. Indikatoren für einen Wandel sind u.a. eine steigende Anzahl von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie stetig steigende Mieten bei Neuvermietungen. Somit mehren sich die Anzeichen, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einigen Quartieren verändern könnte.

Am 23.09.2015 wurde aus diesem Grunde von der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln beschlossen, für sieben Gebiete Voruntersuchungen durchzuführen, um zu überprüfen, ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorliegen.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.07.2017 (BA-Beschluss-Nr. 127/17) die Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 des BauGB mit der Bezeichnung „Silbersteinstraße / Glasower Straße“ u. a. für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die soziale Erhaltungsverordnung wurde nach Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.07.2017 als Rechtsverordnung erlassen und am 05.08.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 21 auf den Seiten 405-406 veröffentlicht. Somit trat die Verordnung am 06.08.2017 in Kraft.

Das Quartiersmanagement-Gebiet „Glasower Straße“

Seit 2018 wurden im Land Berlin gemeinsam mit den Bezirken Gebiete mit besonderem städtebaulichem und sozialräumlichem Handlungsbedarf identifiziert und auf ihre Eignung für ein Quartiersmanagementverfahren untersucht. Acht neue Gebiete, darunter das Quartiersmanagement-Gebiet „Glasower Straße“, eine Gebietserweiterung und die Anpassung in drei Quartieren sind das Ergebnis. Der Senat von Berlin beschloss die Kulissenanpassung am 14. Januar 2020. Die Arbeit in den neuen Quartieren startete Anfang 2021.

Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau

Das Bezirksamt Neukölln hat am 25.02.2020 das Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau beschlossen. Ziel ist es, das Angebot an bezahlbarem Wohnungsbau auszubauen, ausreichende Kita- und Schulplätze bereitzustellen und die Akzeptanz von Nachverdichtungen zu erhöhen. Hintergrund ist die stetig steigende Zahl der Anwohnerschaft mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bei sinkender Zahl der Sozialwohnungen.

Das Neuköllner Modell überträgt die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf solche Vorhaben, bei denen Befreiungen von den Festsetzungen des geltenden Planungsrechts erforderlich sind. Es ist anzuwenden bei Befreiungen über 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche Wohnen und regelt, dass in diesen Fällen ebenfalls 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu schaffen ist. Ebenso müssen sich die Bauherren an der Finanzierung der sozialen Infrastruktur beteiligen.

Die vom Bezirksamt Neukölln geforderten 30 Prozent Mietpreis- und Belegungsbindungen gelten nur für die neu errichtete Geschossfläche, die erst durch die Befreiungsentscheidungen möglich wird - und das erst für die Fälle, in denen mehr als 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche entsteht.

In Bebauungsplänen wird für die Anwendung des Berliner Modells ein Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen zugrunde gelegt. Entsprechend des Neuköllner Modells wird jedoch bereits bei einem Schwellenwert von 1.000 m² Geschossfläche Wohnen das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung angewendet. Die Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung räumen den Bezirken diese Möglichkeit ausdrücklich ein.

Im Übrigen liegen für das Plangebiet keine vom Bezirk beschlossenen relevanten Planungen des Besonderen Städtebaurechts vor (kein Sanierungsgebiet, kein Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und kein Stadtumbaugebiet).

3.7 Angrenzende Bebauungspläne

3.7.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan XIV-185da und XIV-185da-1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-185da und XIV-185da-1 wird im Norden von der Juliusstraße, im Osten von der Karl-Marx-Straße und der Buschkrugallee,

im Süden von der Bundesautobahn A 100 und im Westen von der Rungiusstraße bzw. deren gedachter Verlängerung begrenzt.

Ziel der Planaufstellung des Bebauungsplanes XIV-185d war die Sicherung einer städtebaulich gewünschten Entwicklung des Quartiers im Rahmen der Sanierungsziele des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Neukölln-Wederstraße sowie im Zuge der Verlängerung der Bundesautobahn BAB A 100 zwischen der Gottlieb-Dunkel-Straße in Tempelhof und der Buschkrugallee in Neukölln.

Ein Teil der Grundstücke ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO, als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ zwischen 0,3 und 0,6 sowie einer GFZ zwischen 1,2 und 2,4 (teilweise Bestandssicherung) festgesetzt. Die übrigen Grundstücke sind als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 8 BauNVO, mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Straßenflächen der Juliusstraße, der Karl-Marx-Straße sowie der Buschkrugallee werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 34. Sitzung der XVII. Wahlperiode am 27.04.2005 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans einstimmig zugestimmt.

Bebauungsplan 8-86a

Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-entwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße - Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a umfasst die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 sowie Juliusstraße 3-4 und 10.

Ziel des Bebauungsplans 8-86a war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung und Neuordnung der Baugrundstücke im Bereich der östlichen Glasower Straße zu schaffen, die zuletzt vor allem industriell und gewerblich genutzt wurden.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 62. Sitzung der XX. Wahlperiode am 23.06.2021 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zugestimmt. Mit Rechtsverordnung vom 24.06.2021 wurde der Bebauungsplan 8-86a festgesetzt.

3.7.2 Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan 8-86bb

Durch die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86b entsteht neben dem Bebauungsplan 8-86ba (Juliusstraße 9) auch der Bebauungsplan 8-86bb für die Grundstücke 5-8. Durch die Geltungsbereichsteilung wird sichergestellt, dass zukünftig auch für die Grundstücke Juliusstraße 5-8 entsprechende Städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abgeschlossen werden können, ohne dass dies zu wesentlichen zeitlichen Verzögerungen für das geplante Vorhaben für das Grundstück Juliusstraße 9 führt.

Vorgesehen ist auch hier die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO mit differenzierten Festsetzungen zur geschossweisen Gliederung sowie zu den zulässigen Nutzungsarten (analog zum B-Plan 8-86ba). Mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 2,5 werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO unterschritten. Die angrenzende Juliusstraße wird bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

3.8 Sonstiges

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das 2014 eingeführte Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27. November 2018 durch den Senat beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20. Februar 2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Fassung ist die Leitlinie seit dem 1. November 2018 anzuwenden.

Im Rahmen des Berliner Modells wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur im Land Berlin wird zudem die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vertraglich vereinbart. Grundlegend hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB). Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen.

Die vom Vorhabenträger zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am

Ende der Planung gegenübergestellt wird. Dafür stehen je nach Art des Baugebiets bzw. des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung unterschiedliche Berechnungstools zur Verfügung.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung aus gesamtstädtischer Sicht nicht zur Anwendung; weitergehende bezirkliche Anforderungen auch unterhalb dieses Schwellenwertes werden hierdurch nicht berührt. Das Bezirksamt Neukölln hat am 25.02.2020 das Neuköllner Modell für kiezverträglichen Wohnungsbau beschlossen (siehe Kapitel I.3.6). Dieses überträgt die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung auf solche Vorhaben, bei denen Befreiungen von den Festsetzungen des geltenden Planungsrechts erforderlich sind. Es ist anzuwenden bei Befreiungen über 1.000 m² zusätzliche Geschossfläche Wohnen. Entsprechend wird für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-86ba, auch bei Unterschreitung des nach den Leitlinien maßgeblichen Schwellenwertes, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ebenfalls angewandt.

Entsprechend der geplanten Nutzungsmischung sowie der Nutzungsmaße wird mit dem Vorhabenträger für das Grundstück Juliusstraße 6 ein städtebaulicher Vertrag nach diesem Modell zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum sowie zur sozialen Infrastruktur abgeschlossen. Die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurde durch den Vorhabenträger erklärt.

Mit der Anwendung des Berliner Modells wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Zudem wird eine angemessene Beteiligung bei der Schaffung der erforderlichen sozialen Infrastruktur sichergestellt.

Fernstraßengesetz

Gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der

befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleich.

Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist (§ 9 Abs. 3 FStrG).

Die Beschränkung gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 9 Baugesetzbuch) entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Im Rahmen dieses Verfahrens ist eine Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FStrG nicht erforderlich. Der Mindestabstand zwischen äußerem Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 100 und überbaubarer Grundstücksfläche im Plangebiet beträgt ca. 110 m, wodurch die maßgebliche Entfernung von 100 m nicht unterschritten wird.

4 Entwicklung von Planungsüberlegungen

Im Zuge des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin während der vergangenen Jahre hat ein – sich verstärkender – wirtschaftlicher Verwertungsdruck eingesetzt. Durch Eigentümerwechsel oder Nutzungsaufgabe wurden vermehrt Fragen nach einer Neuausrichtung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen unmittelbarer Umgebung an den Fachbereich Stadtplanung in Neukölln gestellt. Durch Zeitablauf werden hierbei auch die abgestimmten Sanierungsziele des Sanierungszeitraums (1995 – 2010, Sanierungsgebiet Wederstraße) in Frage gestellt. Somit besteht aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung der Anlass, die abgestimmten Planungsziele auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren.

Der Bebauungsplan 8-86ba beplant eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans 8-86. Das Bezirksamt Neukölln hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-86 beschlossen (BA-Vorlage Nr.: 110/18). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 fand vom 24. September 2018 bis einschließlich 12. Oktober 2018 statt. Nahezu parallel dazu wurden vom 24. September bis 24. Oktober 2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Nach Durchführung der Umweltprüfung und Auswertung der Belange Schall, Verkehr und Entwässerung in Fachgutachten für das Gesamtgebiet erfolgte die Fortschreibung der Planunterlagen und Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum BP 8-86.

Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße - Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für das Grundstück Juliusstraße 9 wurde durch das Bezirksamt am 17. März 2020 der Beschluss für die erneute Teilung der Planungskulisse in die Bebauungsplanverfahren 8-86ba („Juliusstraße 9“) und 8-86bb („Juliusstraße 5-8“) gefasst.

Das vorrangige Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens 8-86ba („Juliusstraße 9“) ist die Entwicklung einer gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Fläche zu einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Hierdurch soll das bisher ausschließlich gewerblich genutzte Grundstück Juliusstraße 9 - analog der Planungsabsichten im Bebauungsplanverfahren 8-86a - zu einem mischgenutzten Grundstück mit urbaner Prägung entwickelt werden und hierbei einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten. Da allgemeine Wohnnutzungen in beschränkten Arbeitsgebieten nicht zulässig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird angewendet. Die Grundzustimmung des Eigentümers liegt vor.

Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan 8-86ba bildet ein städtebaulicher Entwurf des Büros Schiffer Architekten GmbH (Stand: Dezember 2020).

Die städtebauliche Entwicklung der umliegenden Grundstücke erfolgt parallel im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 8-86a (Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 sowie Juliusstraße 3-4 und 10) und 8-86bb (Juliusstraße 5-8).

Die Weiterführung des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens 8-86bb soll erfolgen, sobald der Abschluss städtebaulicher Verträge entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung für dieses Plangebiet möglich ist.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im September 2019 hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße - Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für das Grundstück Juliusstraße 9 wurde im Anschluss die erneute Teilung der Planungskulisse in die Bebauungsplanverfahren 8-86ba („Juliusstraße 9“) und 8-86bb („Juliusstraße 5-8“) vorgenommen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba werden derzeit durch einen Getränkehandel genutzt. Der Flächeneigentümer beabsichtigt künftig die Errichtung eines Wohn- und Atelierhauses in geschlossener Bebauung, bestehend aus sechs Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 8-86ba und die durch die Planung voraussichtlich vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Folgenden werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Bebauungsplan 8-86ba von Bedeutung sind und dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

1.2.1 Fachgesetze

Natur und Landschaft

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 16ff. NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch

Artikel 3 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBL. S. 612) zu beachten. Die übergeordneten Ziele sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dem Bebauungsplan 8-86ba dokumentiert und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Umwelt dargelegt. Für die nicht auf ein unerhebliches Maß reduzierbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt sowie Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen konzipiert worden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt und die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich durch den Bebauungsplan gesichert.

Für den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wurden mögliche Verbotstatbestände im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu dem Vorhaben abgeprüft. Im Rahmen der Prüfung sind Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten festgelegt worden. Sofern Verbotstatbestände trotz der vorgesehenen Maßnahmen erfüllt werden, ist die naturschutzfachliche Voraussetzung für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft worden.

Die Dokumentation der saP erfolgt in einem eigenen Kapitel des Umweltberichts.

Boden

Mit der Planung verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) soweit wie möglich zu vermeiden.

Die mit der Planung angestrebte Bebauung verursacht unter anderem die Abgrabung und Versiegelung von Boden. Hierbei ist das BBodSchG) i.V.m. den Ausführungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBL. S. 250) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBL. S. 554) mit dem Ziel zu berücksichtigen, Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Diesen Zielen wurde in der Planung Rechnung getragen, indem der Bodenverbrauch für die angestrebte Nutzung auf das

unbedingt notwendige Maß reduziert wurde und Regelungen zur Wahl der Bodenbeläge zur Reduzierung des Versiegelungsgrades getroffen werden. Insgesamt entfaltet die Planung hierdurch gegenüber der Situation im Bestand eine entsiegelnde und damit entlastende Wirkung auf den Boden.

Gemäß § 4 Nr. 3 BBodSchG i.V.m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) ist der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Beim Plangebiet und dessen Umgebung handelt es sich um seit Jahrzehnten gewerblich genutzte Flächen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BKK) vor. Zu dem Bebauungsplan wurde ein geotechnischer Bericht nach DIN 4020 durch das G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR erarbeitet. Aus der Bewertung von Bodenproben ging dabei hervor, dass die vorhandenen Auffüllungen gemäß dem Untersuchungsprogramm LAGA Z2 oder >Z2 einzustufen sind. Die gewachsenen Schichten werden mit Z0 bewertet.

Die Einschätzung der Altlastensituation und Ableitung von konkreten Maßnahmen erfolgt durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz. Da diese Behörde im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt wird, sind die Bauantragsunterlagen dem Fachbereich möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart. Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsanierung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten.

Fläche

Im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Begriff „Fläche“ als Belang des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege aufgeführt, welcher bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Das Schutzgut soll unter anderem die Umsetzung der ‘Nationale Nachhaltigkeitsstrategie’ der Bundesregierung sowie die ‘EU Roadmap to a Resource Efficient Europe’ hinsichtlich des Ziels ‚not net land take by 2050‘ unterstützen‘.

Durch die quantitative Betrachtung des Flächenverbrauchs wird der Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung als Schutzgut berücksichtigt.

Wasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Maßgeblich hierfür ist § 36a Absatz 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert u.a. durch die Neufassung des § 16h sowie der Aufhebung der Anlage 3 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612) Voraussetzung für eine derartige Versickerung ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet wird durch die entsiegelnde Wirkung der Planung gegenüber der Situation im Bestand sowie grünordnerischen Festsetzungen gefördert. Festgesetzt wird die Begrünung von Dachflächen, die gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Herstellung von Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau. Darüber hinaus wurde ein Entwässerungskonzept zu dem Bebauungsplan erstellt, mit dem ein möglichst schonender Umgang mit anfallendem Niederschlag auf den zukünftig versiegelten Flächen sichergestellt wird.

Baumschutz

Da von der Planung direkt und indirekt Bäume betroffen sind, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272) geschützt sind, ist diese Verordnung ebenfalls zu beachten. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen einer Biotopkartierung auch die nach BaumSchVO geschützten Bäume im Plangebiet erfasst. Der Bedarf an Baumneupflanzungen durch Fällungen bei Umsetzung der Planung nach Maßgabe der BaumSchVO wird im Umweltbericht aufgezeigt.

Immissionen

Im Zuge der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante und angrenzende Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Gerüche) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BlmSchV vom 12. Juni 1990 BGBl. S.1036, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 4. November 2020 I 2334 und 39. BlmSchV vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt

geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) sowie die DIN 18005 (Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau) und die TA Lärm relevant. Zusätzlich ist das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S 735) zu berücksichtigen, welches zuletzt durch Gesetz vom 03. Februar 2010 (GVBl. S. 38) geändert worden ist.

Zur Einhaltung der Immissionsschutzbestimmungen wurden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit diesen Festsetzungen kann eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im Sinne der Gesetzgebung ausgeschlossen werden.

1.2.2 Fachpläne

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Laut FNP befindet sich das Plangebiet darüber hinaus im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Bebauungspläne sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans und den ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Der Bebauungsplan 8-86ba entspricht diesen Anforderungen.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 08. Juni 2016 (ABl. Nr. 24, S. 1314) umfasst die im Folgenden aufgeführten Inhalte mit Relevanz für die Planung:

Im Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet eingeordnet. Maßnahmen sind dem Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel zugeordnet. Hierzu gehört die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung sind zur Anpassung an den Klimawandel umzusetzen. Darüber hinaus ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, die Förderung emissionsarmer Heizsysteme, der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen sowie deren Sicherung und nachhaltigen Pflege auch zur Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung zu fördern. Klimaanpassungen sind zudem durch Maßnahmen wie dem Erhalt, der Vernetzung oder der Neuschaffung klimawirksamer Grün-

und Freiflächen, die Erhöhung der Albedo und die Vernetzung klimawirksamer Strukturen umzusetzen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele, indem er im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung des Bodens bewirkt und zusätzlich durch Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen, der gärtnerischen Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie der Herstellung von Wegeflächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau den Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche im Plangebiet steigert. Darüber hinaus wurde ein Entwässerungskonzept zu dem Bebauungsplan erstellt, mit dem ein möglichst schonender Umgang mit anfallendem Niederschlag auf den zukünftig versiegelten Flächen sichergestellt wird.

Die mit diesen Maßnahmen verbundene Neuschaffung klimawirksamer Strukturen verbessern die klimatische Situation und den natürlichen Wasserhaushalt. In Verbindung mit der entsiegelnden Wirkung der Planung auf den Boden gegenüber der Situation im Bestand leistet der Bebauungsplan darüber hinaus auch einen Beitrag zum Boden- und Grundwasserschutz.

Der Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist auf den Erhalt und die Förderung vielfältiger Lebensräume ausgerichtet. Der Programmplan weist das Plangebiet als Innenstadtbereich aus. Für diesen gelten die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Erhalts von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna zum Beispiel in Form von Hof-, Dach-, und Wandbegrünungen, die Kompensation von baulichen Verdichtungen und die Verwendung und der Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie eine langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten und die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele, indem er im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung des Bodens bewirkt und durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und der gärtnerischen Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen eine Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet sicherstellt.

Der „Programmplan „Landschaftsbild“ beschreibt das Plangebiet als städtisch geprägten Raum im Innenstadtbereich. Zu den maßgeblichen Entwicklungszielen für diesen Bereich zählen der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume sowie die Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten, Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen und die Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern. Weiterhin sind landschaftsprägende Elemente wie Hangkanten,

historische Elemente und gebietstypische Pflanzenarten bei der Gestaltung von Freiflächen zu betonen. Bei baulicher Verdichtung ist die Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume ein weiteres Entwicklungsziel.

Mit Umsetzung der Planung wird die bisher bestehende, zweckmäßige Gebäudestruktur durch eine Wohnbebauung mit gestalterisch und ästhetischem Anspruch ersetzt. Durch Festsetzungen zur Anlage gärtnerisch genutzter Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen und der Begrünung von Dachflächen wird zudem der Grünflächenanteil erhöht und das bestehende Ortsbild zusätzlich aufgewertet.

Der „Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung““ stuft das Plangebiet als „Bebauten Bereichen der Dringlichkeitsstufe I“ ein. In diesem Bereich sind zur Verbesserung der Freiraumversorgung umfangreiche Sofortmaßnahmen in öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen umzusetzen, da eine Unterversorgung von öffentlichen Freiräumen besteht und die Anforderungen an den öffentlichen Freiräumen sehr hoch eingestuft werden. Zu den Maßnahmen zählen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung; Integration naturnah gestalteter Freiflächen in Vorgärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenraumpflanzungen
- Wohnumfeldverbesserung

Durch die mit dem Bebauungsplan verbundene Anlage gärtnerisch genutzter Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen wird die Aufenthaltsqualität der Freiflächen im Plangenbiet erhöht.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ (GAK) ergänzt. Im Rahmen dieser Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein erhöhter Handlungsbedarf hinsichtlich des Natur- und Landschaftszustandes besteht. Die GAK hilft, geeignete Flächen zur Kompensation bei Maßnahmen mit negativen Umweltauswirkungen zu finden. Das Plangebiet liegt im Ausgleichssuchraum „Innenstadt“.

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner geringen Größe in Verbindung mit seiner fast vollständigen Versiegelung und der auch im Umfeld vorhandenen intensiven Nutzungen über keine Bedeutung für die GAK.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima), den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, soll die Lebensqualität in der Stadt auch zukünftig vor dem Hintergrund des Klimawandels gewährleisten. In diesem werden Aussagen getroffen, die in weiteren Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozessen abgestimmt und anschließend räumlich sowie sachlich konkretisiert in Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel überführt werden sollen.

Gemäß StEP Klima wird dem Plangebiet eine thermisch weniger günstig bis ungünstige Situation zugewiesen. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollen sowohl auf die Tag- als auch auf die Nachtsituation auswirken. Bei Nachverdichtungsvorhaben ist darauf hinzuwirken, dass sie nicht zu Verschlechterungen auf der Fläche selbst sowie auf angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“).

Die Planungshinweiskarte Klima (Umweltatlas Karte 04.11.2) nennt allgemeine Maßnahmen zum Erhalt und der Schaffung eines für den Menschen gesunden Stadtklimas. Hierzu gehört unter anderem die Begrünung und Verschattung von Parkplätzen, Rückbau (Entdichtung) von Gebäuden oder Entsiegelung, Schaffung von Pocket-Parks, die Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen, Innen-/Hinterhofbegrünung oder die Verschattung von Gebäuden. Die Erhöhung der Oberflächen-Albedo sowie eine energetische Gebäudesanierung, die Schaffung von Dach- oder Fassadenbegrünung, sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden und der Ausbau sozialer Infrastrukturen und Netzwerke zählen ebenfalls zu den Maßnahmen der Planungshinweiskarte Stadtklima.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplans Klima, indem dieser in der Bilanz eine Entsiegelung gegenüber der Situation im Bestand bewirkt, und darüber hinaus die Begrünung von Dachflächen und die Anlage gärtnerisch genutzter Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen vorschreibt.

Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 23. Juli 2019 vom Berliner Senat verabschiedet. Im Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025 wird die Entwicklung der Luftqualität und des Schadstoffausstoßes der letzten Jahre beschrieben sowie die Ursachen hoher Schadstoffbelastungen untersucht. Der Luftreinhalteplan enthält

Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Die verkehrsbedingten Belastungen der Luftqualität durch PM₁₀ und NO₂ wurde sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2020 und 2025 für den dem Plangebiet nächstgelegenen Abschnitt der Karl-Marx-Straße als mäßig belastet eingestuft. Für die BAB 100 ergeben sich geringe bis mäßige Belastungen.

Der Luftreinhalteplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor, formuliert aber u. a. folgende Maßnahmen, die bei der Stadtplanung zu berücksichtigen sind; Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang von Schienenkorridoren, Stärkung der Nahversorgung und Sicherung der kleinteiligen Versorgung, Reduzierung der Schadstoffemissionen durch die Beschränkung der Brennstoffe.

Den Zielen des Luftreinhalteplans steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Durch die Entwicklung des Plangebietes von einem intensiv genutzten Gewerbestandort zu einer ausschließlichen Wohnnutzung leistet die Planung einen Beitrag zur Verkehrsminderung und damit Verbesserung der Luftqualität. Zudem beschränkt der Bebauungsplan für eine verbesserte Luftreinhaltung die Nutzung von Brennstoffen.

Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 für Berlin ist am 23.06.2020 in Kraft getreten. Mit diesem wird der Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Damit haben aktive Maßnahmen zur Lärminderung, die die Lärmentstehung vermeiden oder vermindern, wie beispielsweise eine Fahrbahnsanierung, Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise dem Einbau von Schallschutzfenstern.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 zieht Bilanz und schreibt die Maßnahmenstrategien für die nächsten Jahre fort, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte hierbei sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 sollen weiterhin Gültigkeit behalten:

- Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, auf deren Grundlage Festsetzungen zum Schallschutz konzipiert wurden. Unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen kann eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch Lärm bei Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

1.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln). Auch ist das Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld nicht Bestandteil von auf Grundlage anderer Gesetze auszuweisenden Schutzgebieten.

1.2.4 Inhalte der Umweltprüfung

Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Absatz 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 sowie § 2 Absatz 4, § 2a und die Anlage 1 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände. Diese sind insbesondere:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

1.2.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 8-86ba und die durch die Planung voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umwelt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren, den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten. Da das Plangebiet eher klein ist, sind die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen stark auf das unmittelbare Umfeld beschränkt.

Die schutzgutspezifischen Untersuchungsräume werden im Folgenden verbal-argumentativ hergeleitet und sind in Abbildung 2 dargestellt.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete und sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter erstrecken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind. Darüber hinaus sind durch die Vorbelastungen des Plangebietes infolge seiner innerstädtischen Lage keine im besonderen Maße empfindlich ausgeprägten Funktionen dieser Schutzgüter im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erwarten, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.

Für die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima wurde ein Radius von 50 m um das Plangebiet herum angesetzt. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass neben dem Plangebiet selbst auch die angrenzenden Nutzungen, welche auf eine Veränderung des

Schutzgutes besonders sensibel reagieren können in die Betrachtung einbezogen werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Wohnnutzungen im Umfeld. Da das Schutzgut Mensch enge Verbindungen zu den Schutzgütern Luft und Klima hat, sind diese Untersuchungsräume deckungsgleich.

Der größte Untersuchungsraum mit einem Radius von 100 m wurde für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bemessen. Hierdurch werden alle Standorte im Umfeld in die Betrachtung einbezogen, von denen aus das Plangebiet noch mehr oder weniger einsehbar und damit Veränderungen wahrnehmbar sind. Des Weiteren werden in diesem Radius die charakteristischen Strukturtypen des Ortsbildes bewertet. Somit können Veränderungen im Plangebiet beurteilt werden, die in diesem Zusammenhang besonders wahrnehmbar wären.



Abbildung 2: Schutzgutspezifische Untersuchungsräume für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 8-86ba (Fugmann Janotta und Partner mbB)

1.2.6 Methodik der Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung

nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Zunächst wurde der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben. Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie soweit erforderlich zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell notwendige Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeiten dienen insbesondere die Angaben des Umweltatlas Berlin zum Plangebiet sowie die im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahre 2018 durchgeführte Kartierung der Biotope und Bäume durch das Büro Fugmann Janotta Partner.

1.2.7 Eingriffsbewertung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG). Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

Gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Wird bereits bestehendes Baurecht überplant, muss ebenfalls geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Hierbei ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB). Bei der Kompensationsermittlung ist in einem solchen Fall daher nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Baurecht ist auszugleichen (§ 1a Absatz 3 BauGB). Der Maßstab für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für den Westteil Berlins i.d.R. aus den Aussagen des Baunutzungsplans.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist als übergeleiteter Bebauungsplan (i.V.m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-

86ba ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ der Baustufe IV/3 aus. Danach sind vier Geschosse zulässig in Verbindung mit einer bebaubaren Fläche von 0,3, einer GFZ von 1,2 und einer BMZ von 4,8. Gemäß § 7 Nr. 15 der BO 58 darf in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe IV/3 die bebaubare Fläche höchstens 0,5 des Baugrundstücks betragen.

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XIV-A (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Nebenanlagen bleiben bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 und der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO 1968 unberücksichtigt. Da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Für die Juliusstraße und damit auch das Plangebiet existieren förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien die durch den Bebauungsplan XIV-A als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86 war Teil des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIV-185fb. Am 22.01.2001 hat das Bezirksamt Neukölln beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-185fb um die Grundstücke Delbrückstraße 59-67, Karl-Marx-Straße 260/274, Glasower Straße 1, 3-10, 60, 62-68 und Juliusstraße 1-10 zu reduzieren. Im Zuge dessen beschloss das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-86 für die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-10 im Bezirk Neukölln. Im September 2019 hat das Bezirksamt Neukölln dann die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße - Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für das Grundstück Juliusstraße 9 erfolgte im Anschluss die erneute Teilung der Planungskulisse in die Bebauungsplanverfahren 8-86ba („Juliusstraße 9“) und 8-86bb („Juliusstraße 5-8“).

Vor dem Hintergrund der Planungshistorie ist als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB und somit Beurteilungsmaßstab für Art sowie Maß der baulichen Nutzung derzeit einzig der Baunutzungsplan als planungsrechtliche Grundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba heranzuziehen.

Damit ist die Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968 zu beurteilen. Hieraus folgt, dass Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Im Plangebiet

ist damit eine zulässige bebaubare Fläche einschließlich Nebenanlagen im Faktor 1,0 des Baugrundstücks anzusetzen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind somit bereits nach bestehenden Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86ba entstehen, besteht daher nicht. Die Betrachtung der Bestandssituation ist in diesem Zusammenhang dennoch notwendig, um den Schritt der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können.

1.2.8 Europäischer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Anforderungen des europäischen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG an die Planung werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt. Die saP wurde auf Grundlage einer Potenzialabschätzung durchgeführt, die unter Zuhilfenahme der Ergebnisse der im Plangebiet durchgeführten Baum- und Biotopkartierung sowie einer faunistischen Strukturkartierung vorgenommen wurde. Die faunistische Strukturkartierung diente hierbei der Ermittlung potenzieller Quartiere und Niststätten für Fledermäuse und Brutvögel und lies in Verbindung mit der Erfassung der Vegetationsbestände und Gebäudesubstanz Rückschlüsse auf das Arteninventar im Plangebiet zu.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Potenzialabschätzung wurden mögliche planungsbedingte Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten hergeleitet und Maßnahmvorschläge unterbreitet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu umgehen. Die Dokumentation der saP sowie die hieraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz europäisch geschützter Arten sind in den Umweltbericht integriert worden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden die Bestandssituation der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands dargestellt und Umweltmerkmale im Plangebiet herausgestellt, die durch das Vorhaben voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Bestandserfassung und Bewertung basiert auf den Angaben des Umweltatlas Berlin mit dem Stand von Februar 2021 sowie einer Kartierung des Biotop- und Baumbestands vor Ort im August 2018 durch das Büro Fugmann Janotta Partner. Ausgewertet wurde zudem ein

geotechnischer Bericht nach DIN 4020 und ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan 8-86ba, die im Jahr 2020 vom G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR und der PST GmbH erstellt wurden. Zusätzlich wurde auf einen Bericht der Firma Geotechnik und Dynamik Consult aus dem Jahre 2018 zur Baugrundsituation zurückgegriffen. Zu den Aspekten Lufthygiene und Schall sind in den Jahren 2019, 2020 und 2021 Untersuchungen vom ALB Akustiklabor Berlin durchgeführt worden, deren Ergebnisse ebenfalls für die Umweltprüfung herangezogen worden sind. Darüber hinaus wurden auch die Ergebnisse eines Verkehrsgutachtens der Hoffmann-leichter Ingenieurgesellschaft mbH zu dem Bebauungsplan genutzt.

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Akustische und lufthygienische Belastungssituation
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- Gesundheitsgefährdung durch Altlasten
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad

Der Verkehr ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen Umfeld maßgebliche Quelle für Luftschadstoffemissionen und Lärm. Letzterer entsteht darüber hinaus auch durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die höchsten Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes weisen die östlich befindliche Karl-Marx-Straße sowie die südlich gelegene BAB 100 auf. Hinzu kommt der Verkehr auf der Delbrückstraße, der Glasower Straße und der Juliusstraße. Gemäß den Hochrechnungen der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH liegt das durchschnittliche (werk-)tägliche Verkehrsaufkommen (DTV_w) auf der Karl-Marx-Straße bei 24.300 Kfz/24 Stunden. Die Delbrückstraße wird von 1.000 Kfz/24 Stunden befahren während auf der Glasower Straße 2.300 Kfz/24 Stunden und der Juliusstraße 2.800 Kfz/24 Stunden gezählt wurden. Der Lkw-Anteil > 3,5 t ist mit drei bis vier Prozent auf allen vier Straßenabschnitten verhältnismäßig gering. Die durchschnittlichen (werk-)tägliche Verkehrsaufkommen der südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn BAB 100 wird mit 127.100 Kfz/24 h und 7.220 Lkw/24 h³ angegeben.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Verkehrslenkung (VLB): Verkehrsstärkenkarten DTV-Werktag in 1:000 Kfz/24 h und in 100 Lkw/24 h (Stand 16.10.2015)

Zugleich sind die bodennahen Windgeschwindigkeiten im Umfeld des Plangebietes aufgrund der erhöhten Bebauungsdichte reduziert⁴. Hieraus resultieren ein verminderter Luftaustausch und damit potenziell erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen im Plangebiet. Entlastend auf die Lufthygiene wirkt sich jedoch die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäuderiegel aus. Diese schirmen das Plangebiet von den auf der Karl-Marx-Straße und der BAB 100 entstehenden Emissionen ab und verringern so die Beeinträchtigung der Lufthygiene innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zu den Luftschadstoffkonzentrationen im Plangebiet wurden Untersuchungen vom ALB Akustiklabor Berlin durchgeführt. Im Ergebnis werden die Immissionswerte für den Luftschadstoff NO₂ (40 µg/m³ im Jahresmittel bzw. 18 zulässige Überschreitungen im Jahr des Stundenmittelwertes von 200 µg/m³), den Luftschadstoff PM₁₀ (40 µg/m³ im Jahresmittel bzw. 35 zulässige Überschreitungen im Jahr des Stundenmittelwertes von 50 µg/m³) und den Luftschadstoff PM_{2,5} (25 µg/m³ im Jahresmittel) jeweils deutlich unterschritten. Auch mögliche Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen aus Anlagen im Umfeld des Bebauungsplans 8-86ba führen mit Sicherheit nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV durch die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung und Hintergrundbelastung.

Durch die Lage des Plangebiets im Innenstadtbereich von Berlin ist die Belastung der Lufthygiene somit zwar erhöht, eine unmittelbare Gefährdung der menschlichen Gesundheit ergibt sich hieraus jedoch nicht.

Zur Lärmsituation wurden vom Büro ALB Akustiklabor Berlin schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Demnach weist das Plangebiet eine Vorbelastung durch Kfz-Verkehrsräusche sowie Gewerbelärm durch die angrenzenden südlichen und östlichen Gewerbeflächen auf. Die BAB 100 hat dabei nur in den oberen Geschossen einen Einfluss auf das Plangebiet. Dieser ist vergleichbar mit den Vorbelastungen der umliegenden Straßenabschnitte. Der Einfluss der Karl-Marx-Straße ist im Vergleich mit den Vorbelastungen der umliegenden Nebenstraßen dagegen gering. Aus den erstellten Schallimmissionsplänen zum Gesamtverkehr ergab sich, dass die in der schalltechnischen Untersuchung verwendeten Ansätze für die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Für den im Plangebiet ansässigen Getränkehandel sowie die umgebenen gewerblichen Nutzungen wurde eine Überschreitung der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für den

- Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), 63/45 dB(A) für Urbane Gebiete (MU) und 65/50 dB(A) für Gewerbegebiete (GE)

⁴ Bodennahe Windgeschwindigkeiten (Umweltatlas: Karte 04.03), letzter Zugriff: 05.02.2021

- Maximalpegel von 90/65 dB(A) für MI, 93/65 dB(A) für MU und 95/70 dB(A) für GE

im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen zum Bebauungsplan 8-86 vom ALB Akustiklabor Berlin überprüft. Durch betriebseigene Geräuschquellen kommt es demnach im Umfeld des Plangebietes vor den vorhandenen Gebäuden der Tischlerei auf dem GSG-Hof in der Juliusstraße 10) sowie durch den Getränkhandel gemäß TA Lärm zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) tags für den Beurteilungs- und Maximalpegel. Die ermittelten Überschreitungen sind jedoch immissionsschutzrechtlich für den Bestand unbedenklich, da Aufenthaltsräume in den oben genannten Gebäuden gegenüber betriebseigenen Schallquellen keinen Schutzanspruch besitzen. Durch die intensive, rein gewerbliche Nutzung des Plangebietes beläuft sich dessen Versiegelungsgrad auf nahezu 100% der Gesamtfläche. Parallel wird das Umfeld des Plangebietes durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt, woraus ein verminderter Luftaustausch resultiert. Hierdurch stellt sich die thermische Situation im Plangebiet insgesamt insbesondere an strahlungsintensiven, windarmen Sommertagen als weniger günstig bis ungünstig dar.⁵

Dementsprechend wird der Untersuchungsraum im StEP Klima auch als Bereich dargestellt, in dem Wohnnutzungen aktuell einen hohen prioritären Handlungsbedarf hinsichtlich einer Verbesserung des Bioklimas besitzen.

Nutzungen, welche über die normale in einer Stadt wie Berlin zu erwartende Hintergrundbelastung hinausgehende Erschütterungen verursachen können befinden sich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld. Die vom ALB Akustiklabor Berlin durchgeführten Untersuchungen zu Geruchsmissionen im Plangebiet kommen zu dem Ergebnis, dass diesbezüglich keine relevanten Auswirkungen durch Nutzungen im Umfeld existieren, die einer eingehenderen Beurteilung bedürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BKK) vor. Aus der Bewertung der Bodenproben durch das G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR geht jedoch hervor, dass der im Plangebiet vorhandene Boden teilweise durch Sulfate und Blei verunreinigt ist. Dieser ist daher gemäß dem Untersuchungsprogramm LAGA Z2 oder >Z2 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen. Durch den hohen Versiegelungsgrad i.V.m. der aktuellen Nutzung ergibt sich hieraus im Bestand keine unmittelbare Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden - Mensch.

Das Plangebiet verfügt über keine öffentlichen Grünflächen. Die vorhandenen Freiflächen dienen als Parkplatz ohne Aufenthaltsqualität. Das Plangebiet besitzt daher keine

⁵ Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima - Hauptkarte (Umweltatlas Karte 04.11.1), letzter Zugriff: 07.02.2021

Erholungsfunktion. Darüber hinaus wird auch das Umfeld als gering mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen versorgt eingestuft.⁶

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage erhöhten akustischen und thermischen Belastungen unterworfen. Aufgrund der rein gewerblichen Nutzung ist die Sensibilität des Plangebietes im Bestand gegenüber diesen Immissionen jedoch gering ausgeprägt. Dies kann sich ändern, wenn das Plangebiet durch den Bebauungsplan in eine Wohnnutzung überführt wird.

In diesem Zusammenhang können vorhandene Bodenverunreinigungen eine erhöhte Gefährdung der menschlichen Gesundheit bewirken.

Das Schutzgut verfügt damit insgesamt über eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer Etablierung immissionssensibler Nutzung im Plangebiet.

Ausgenommen hiervon ist die Erholungsfunktion. Da das Plangebiet bereits im Bestand keinen Beitrag zur Grünflächenversorgung im Umfeld leistet, kann eine weitere Verschlechterung der Erholungsfunktion unabhängig von der Planung ausgeschlossen werden.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Pflanzen

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen
- Biotopverbund

Biotope

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biotoptypen- und Baumkartierung, die im August 2018 vom Büro FUGMANN JANOTTA PARTNER bdla durchgeführt wurde. Im Rahmen der Kartierung wurden auch die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten

⁶ Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016 (Umweltatlas Karte 06.05), letzter Zugriff: 07.02.2021

Bäume über 80 cm Stammumfang, nach Art, Stammumfang und Vitalität erfasst. Es wurden die in Tabelle 1 genannten und in Anlage 3 dargestellten Biotoptypen kartiert.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet (Fugmann Janotta und Partner mbB)

Biotop-code	Biotoptyp	Schutz-status	Bio-topwert	Versiegelungs-grad (in %)*	Fläche [m ²]
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil		-	100	395
126432	Parkplätze, versiegelt, ohne Baumbestand		-	100	247
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand		-	100	138
	Gesamtfläche				780

* Hinweis: Der Versiegelungsgrad wurde aus dem Biotoptyp, Einschätzungen vor Ort sowie Luftbildauswertungen abgeleitet worden.

Erläuterungen:

- naturschutzfachlich ohne bis sehr geringe Bedeutung
- + naturschutzfachlich geringe Bedeutung
- ++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung
- +++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung
- ++++ naturschutzfachlich sehr hohe Bedeutung
- § Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG
- §§ Geschützter Biotop nach § 26 a und b NatSchGBln

Das insgesamt 780 m² ha große Plangebiet weist drei verschiedene Biotoptypen auf, die allesamt von einer intensiven Nutzung geprägt sind, keine Vegetationsstrukturen aufweisen und durch sehr hohe Versiegelungsgrade gekennzeichnet sind. Die gesamte Biotopkulisse verfügt somit über keine bzw. sehr geringe Eignung als Lebensraum für Pflanzen.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet setzt sich einzig aus naturfernen Biotopen zusammen, die über keine naturschutzfachliche Bedeutung verfügen.

Der geringen Wertigkeit der Biotopkulisse entsprechend, ist das Schutzgut Pflanzen im Plangebiet gegenüber Veränderungen insgesamt unempfindlich.

Baumbestand

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im August 2018 auch eine Kartierung des Baumbestandes im Plangebiet. Kartiert wurden alle nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) geschützten Einzelbäume im Plangebiet. Die Ergebnisse der Kartierung können in der Tabelle 2 entnommen werden.

Aufgrund der geringen Größe und dessen intensiver Nutzung existiert unmittelbar auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück nur ein Baum. Außerhalb des Plangebietes im Südosten befindet sich ein weiterer Baum im Bereich der Juliusstraße.

Bei dem Baum im Straßenraum handelt es sich um eine nach BaumSchVO geschützte Linde (*Tilia spec.*), die zugleich auch nach § 16 Abs. 3 BerlStrG zu erhalten und zu schützen ist. Bei dem Baum an der westlichen Grundstücksgrenze handelt es sich um einen ebenfalls nach BaumSchVO geschützten Götterbaum (*Ailanthus altissima*).

Die Standorte der Bäume können der Anlage 3 entnommen werden.

Tabelle 2: Liste der im Untersuchungsraum erfassten Einzelbäume (Fugmann Janotta und Partner mbB)

Lfd Nr.	Straßenbaum Nr.	Art	Stammzahl	Stammumfang (cm)	Vitalität (1-4)	Bemerkungen	Anzahl Ersatzbäume
1	-	Ailanthus altissima	1	80	2	D	1
2	38	Tilia spec.	1	140	1	D	2

* Bäume im Straßenraum sind nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) §16 Absatz 3 geschützt und zu erhalten.

ZUSTAND

Alle Angaben in der Tabelle beziehen sich auf Merkmale, die ohne Hilfsmittel vom Boden aus deutlich sichtbar waren. Differenzierungen wurden durch Einklammern (nicht erheblich, geringer Umfang), Ausrufungszeichen (erheblich, wichtig) oder Fragezeichen (unsicher) dargestellt. Verwendet wurden folgende Kürzel:

Krone

D = Dürres Astwerk oder in der Vegetationszeit unbelaubte Fein- oder Schwachäste (Durchmesser 1-3 bzw. 3-5 cm), falls mit „!“ versehen: Wipfeldürre, starke Vergreisung

VERSEHRSSICHERHEIT (V)

Augenscheinlich ohne nähere Untersuchung: h = hoch - kein Totholz
m = mittel - Totholz in geringem Maße vorhanden
g = gering - hoher Totholzanteil, hohe Bruchgefahr einzelner Äste
(u) = umsturzgefährdet

SCHADSTUFE/ VITALITÄT (S)

Durch die Angabe der Schadstufe wurde der Gesamtzustand der Bäume dargestellt. Dieser setzt sich zusammen aus dem allgemeinen Eindruck der Vitalität (Belaubungsdichte, -farbe, -größe, Verzweigung, Habitus u.a.) und aus dem vom Boden -ohne Hilfsmittel- erkennbaren Schäden (Totholz, Astausbrüche, Risse, Rindenschäden, Stammverletzungen u.a.).

Die Schadstufe "0" oder "1" erhalten Bäume, die überwiegend "gesund" bezeichnet werden können, während Bäume, bei denen Schäden und Krankheitssymptome überwiegen, den Schadstufen "2" oder "3" zugeordnet werden. Tote Bäume werden durch die Schadstufe "4" gekennzeichnet.

- 0 Nicht oder kaum geschädigt; ohne oder mit sehr geringen Schadmerkmalen
- 1 Leicht geschädigt; mit geringen Schadmerkmalen; im Gesamteindruck überwiegen aber noch die Anzeichen des "gesunden" oder regenerationsfähigen Baumes
- 2 Deutlich oder schwer geschädigt; im Gesamteindruck überwiegen die Anzeichen für eine Schädigung; Besserung des Zustandes erscheint jedoch noch möglich, falls hierzu geeignete Maßnahmen (insbesondere Wuchsortverbesserung und -sicherung) ergriffen werden
- 3 Sehr schwer oder extrem geschädigt bzw. abgängig; Zustand kritisch
- 4 Tot, abgestorben

Empfindlichkeit

Die vorhandenen Einzelbäume besitzen Bedeutung hinsichtlich einer Reduzierung der verkehrsbedingt hohen Luftschadstoffimmissionen sowie bioklimatischen Beeinträchtigungen im Plangebiet. Der Baumbestand ist damit insgesamt in seiner Ausprägung und

über ihren Schutzstatus nach § 2 BaumSchVO hinaus schutzwürdig. Zugleich sind jedoch nur zwei Bäume im Untersuchungsraum vorhanden, so dass die Gefährdung des Einzelbaumbestandes im Umfeld als Ganzes gegenüber Veränderungen relativ gering ausfällt.

Tiere

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Einfluss menschlicher Nutzung auf die Habitats
- Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten
- Vielfalt der Tierarten
- Biotopverbund

Im Folgenden wurde aus den Ergebnissen der Biotopkartierung eine allgemeine Einschätzung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere abgeleitet.

Die Biotope im Plangebiet sind aufgrund ihrer Lage im Innenstadtbereich von Berlin von hohen Versiegelungsgraden und einem sehr geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet. Zudem unterliegen die Biotope durch die intensive gewerbliche Nutzung sowie dem Kraftfahrzeugverkehr starken Störungen durch Lärm- und Lichtimmissionen sowie visuellen Reizen. Hieraus resultiert insgesamt eine sehr geringe Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere allgemein. Dementsprechend ist von einer Besiedelung des Plangebietes durch einige wenige, ubiquitäre, weit verbreitete und ungefährdete Tierarten auszugehen, die häufig als Kulturfollower bewusst innerstädtische Flächen aufsuchen.

Empfindlichkeit

Aufgrund der Biotopkulisse im Plangebiet selbst sowie dessen Umfeld ist von einem sehr eingeschränkten Arteninventar auszugehen, dass sich zudem auf weitverbreitete und euryöke Arten beschränkt. Diese Arten besitzen keine enge Bindung an die Biotope im Plangebiet und sind in der Lage, auch Flächen im Umfeld schnell zu besiedeln. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen ist daher insgesamt als sehr gering einzustufen.

Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vielfalt innerhalb und zwischen Arten
- Vielfalt an Biotopen

Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich von Berlin einer intensiven Nutzung. Freiflächen sind nach funktionalen Aspekten gestaltet, Grünflächen existieren nicht. Hierdurch ist die Vielfalt an Pflanzen und Biotopen im Plangebiet sehr stark eingeschränkt und damit zugleich auch die biologische Vielfalt nur sehr schwach ausgeprägt.

Empfindlichkeit

Aufgrund der sehr geringen biologischen Vielfalt im Plangebiet ist diese im Plangebiet gegenüber Veränderungen unempfindlich.

2.1.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vorhandensein von "Natura 2000"-Gebieten
- Beeinträchtigung eines Gebiets des Netzes "Natura 2000"

Weder ist das Plangebiet selbst Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes oder eines sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebietes oder -objekts, noch befindet sich im Umfeld ein derartiges Gebiet oder ein derartiges Objekt. Das Plangebiet steht somit in keinerlei Wechselbeziehung zu Schutzgebieten und Objekten.

Empfindlichkeit

Da das Plangebiet schon aufgrund der räumlichen Distanz kein Natura 2000-Gebiet oder ein sonstiges nach Naturschutzrecht ausgewiesenes Schutzgebiet oder -objekt beeinflusst, ist das Schutzgut gegenüber Veränderungen im Plangebiet unempfindlich.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Berlin und unterliegt einer intensiven gewerblichen Nutzung. Entsprechend gering ist der Freiflächenanteil, der sich überdies einzig aus versiegelten Verkehrsflächen mit sehr geringer Naturnähe zusammensetzt. Die Freiflächen werden durch das Straßennetz zudem von anderen unbebauten Flächen im Umfeld getrennt. Die Lage im städtischen Bereich bedingt darüber

hinaus eine erhöhte Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe. Der Flächenverbrauch im Plangebiet ist somit bereits im Bestand extrem hoch.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet verfügt über keine größeren, unzerschnittenen Freiflächen und ist zudem starken Immissionsbelastungen ausgesetzt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für das Schutzgut daher ohne Bedeutung. Das Schutzgut ist im Plangebiet somit gegenüber Veränderungen unempfindlich.

2.1.5 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation
- Archivfunktion für die Naturgeschichte
- Vorbelastungen / Altlasten

Geologisch wird das Plangebiet der Teltower Hochfläche zugeordnet. Es liegt im Übergangsbereich zwischen den quartären Talsanden des Warschau-Berliner-Urstromtals, welches sich im Nordosten befindet und dem pleistozänen Geschiebemergel der Teltower Hochfläche im Südwesten.⁷ Oberflächennah stehen im Plangebiet Schmelzwassersande der Vorschüttphase „Vorstoßsander“ des Brandenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit an, welche eine Mächtigkeit von >10 m aufweisen. Daher ist die Hauptbodenart dem mittleren Sand (mS) zuzuordnen. Darüber sind oberflächennah Aufschüttungen aus Sanden, Schlacken und Bauschuttresten anzutreffen.⁸

Aus dem geologischen Ausgangsmaterial haben sich im Plangebiet Bodengesellschaften aus Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzinen gebildet.

Diese Bodengesellschaft charakterisiert Böden innerhalb Flächen geschlossener Bebauung der Innenstadt, die vor dem 2. Weltkrieg erbaut und nicht bzw. kaum zerstört wurden sowie stark versiegelt sind.

Im Plangebiet wurden darüber hinaus geotechnische Untersuchungen vom Büro G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR durchgeführt. Demnach bestehen die Böden aus einer Schicht Auffüllungen, gefolgt von den mineralisch gewachsenen Schichten aus überwiegend Sanden mit möglichen lokalen Geschiebelehmmergelschichten. Die Auffüllungen können bis zu einer Tiefe von 2 m vorhanden sein.

⁷ Geologische Karte 1:25.000 (Historische GK25, Umweltatlas), letzter Zugriff: 11.02.2021

⁸ Bodengesellschaften 2010 (Umweltatlas Karte 01.01), letzter Zugriff 11.02.2021

Das sandige Ausgangsmaterial bedingt in Verbindung mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von 6,5 – 7,7 m insgesamt auch eine mittlere Pufferkapazität.⁹ Die Filterkapazität des Bodens ist aufgrund seiner hohen Wasserdurchlässigkeit in Verbindung mit dem sandigen Substrat nur gering ausgeprägt.¹⁰

Je höher die im Boden zurückgehaltene Wassermenge, desto mehr Wasser steht dem Landschaftswasserhaushalt potenziell durch Transpiration und Evaporation zur Verfügung. Da die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Plangebiet relativ hoch ausfällt, ist dessen Wasserspeicherfähigkeit relativ gering. Hieraus resultiert eine geringe bis mittlere Regelungsfunktion des Bodens im Plangebiet für den Wasserhaushalt.¹¹

Das sandige Ausgangsmaterial bedingt eine tiefe Durchwurzelbarkeit und gute Durchlüftung. Zugleich ist die nutzbare Feldkapazität und das Nährstoffspeichervermögen der Böden jedoch nur gering ausgeprägt. Hieraus resultieren sehr trockene bis trockene und sehr nährstoffarme Standorte. Die Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation ist damit im Plangebiet als gering einzustufen, und wird durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens zusätzlich stark verringert.

Aufgrund der innerstädtischen Bebauung sowie Aufschüttungsmaterialien aus Bauschutt und anderen technogenen Substraten ist der Boden im Plangebiet starken Veränderungen unterworfen. Natürlich gewachsener Boden existiert im Plangebiet nicht. Demzufolge ist auch die Archivfunktion des Bodens als gering einzustufen.¹²

Aus den Ergebnissen der Biotopkartierung geht hervor, dass das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung auf nahezu 100% seiner Gesamtfläche versiegelt ist. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hierdurch großflächig stark beeinträchtigt oder vollständig außer Kraft gesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BKK) vor. Aus der Bewertung von Bodenproben durch das G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR geht jedoch hervor, dass die Auffüllungen teilweise durch Sulfate und Blei verunreinigt sind, und daher gemäß dem Untersuchungsprogramm LAGA Z2 oder >Z2 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen sind.

Empfindlichkeit

Die im Plangebiet anzutreffende Bodengesellschaft aus Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina mit Aufschüttungsmaterialien aus Bauschutt verfügt insgesamt über gering bis mittel ausgeprägte Funktionen. Aufgrund der über die gesamte Fläche des Plangebietes eingeschränkten Leistungsfähigkeit in Verbindung mit den bestehenden

⁹ Bodenfunktionen 2015 - Ausgabe 2018 (Umweltatlas Karte 01.12), letzter Zugriff 11.02.2021

¹⁰ Bodenkundliche Kennwerte 2010 (Umweltatlas Karte 01.06), letzter Zugriff 11.02.2021

¹¹ Bodenfunktionen 2015 - Ausgabe 2018 (Umweltatlas Karte 01.12), letzter Zugriff: 11.02.2021

¹² Bodenfunktionen 2015 - Ausgabe 2018 (Umweltatlas Karte 01.12), letzter Zugriff: 11.02.2021

starken Vorbelastungen durch Versiegelung, Verdichtung und Verunreinigung ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Veränderungen insgesamt relativ gering.

Ungeachtet ihrer Empfindlichkeit sind Böden jedoch generell aufgrund ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Grundwasserneubildungsrate
- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Grundwasserqualität

Der Boden im Plangebiet weist eine sehr hohe Durchlässigkeit auf.¹³ Parallel ist das Plangebiet jedoch auch von einem sehr hohen Versiegelungsgrad von angehend 100% der Gesamfläche gekennzeichnet. Hieraus resultiert insgesamt eine Grundwasserneubildung von etwa 200 mm pro Jahr, welche im mittleren Bereich für den Berliner Stadt- raum liegt.¹⁴

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beläuft sich auf 6,5 bis 7,7 Metern.¹⁵ Das Sickerwasser muss gegenüber einem grundwassernahen Standort somit eine weitere Strecke durch den Bodenkörper zurücklegen, bevor es den Grundwasserkörper erreicht. Die Zeit, in der Schadstoffe mit den Medien in der ungesättigten Zone in Wechselwirkung treten ist damit gegenüber grundwassernahen Standorten verlängert. Hierdurch steigt die Wahrscheinlichkeit einer Schadstoffneutralisation. Demgegenüber bedingt die im Plangebiet vorherrschende Bodenart Sand eine hohe Durchlässigkeit des Bodens und damit eine erhöhte Versickerungsgeschwindigkeit des anfallenden Wassers. Im Ergebnis liegt die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone bei 5 - 10 Jahren. Hieraus resultiert eine potenziell mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächigem Schadstoffeintrag, da der Boden zwar durchlässig, der Grundwasserflurabstand zugleich jedoch erhöht ist.

Im Plangebiet finden im Bestand keine im besonderen Maße grundwassergefährden- den Nutzungen statt. Ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers wird zudem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in die Kanalisation abgeleitet.

¹³ Bodenkundliche Kennwerte 2010 (Umweltatlas Karte 01.06), letzter Zugriff: 11.02.2021

¹⁴ Grundwasserneubildung (Umweltatlas Karte 02.17), letzter Zugriff: 11.02.2021

¹⁵ Flurabstand des Grundwassers (Umweltatlas Karte 02.07), letzter Zugriff: 11.02.2021

Eintragungen im Bodenbelastungskataster (BKK) liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus der Bewertung von Bodenproben durch das G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik GbR geht jedoch hervor, dass die Auffüllungen teilweise durch Sulfate und Blei verunreinigt sind, und daher gemäß dem Untersuchungsprogramm LAGA Z2 oder >Z2 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen sind. Die Verunreinigungen befinden sich unter befestigten Flächen.

Damit ist sowohl der Eintrag von Schadstoffen in den Boden als auch die Wahrscheinlichkeit ihrer Verlagerung im Bestand sehr gering. Der potenziell mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers steht damit aktuell eine geringe Gefährdung des Grundwassers gegenüber.

Das im Plangebiet gebildete Grundwasser ist demzufolge relativ unbelastet, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die gebildete Menge auf den Flächen aber sehr stark reduziert.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist potenziell eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Damit besteht für die Grundwasserqualität eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen, die mit erhöhten Emissionen von wassergefährdenden Schadstoffen einhergehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn zugleich durch Entsiegelung verstärkt Niederschlagswasser vor Ort versickert oder die Bodenverunreinigungen entsiegelt aber nicht saniert werden.

Die im Geltungsbereich gebildete Grundwassermenge hat dagegen schon aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebiets sowie dem hohen Versiegelungsgrad keinen entscheidenden Einfluss auf das Grundwasserdargebot. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate ist somit sehr gering.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Bestand und Bewertung - Luft

Bewertungskriterien

- Luftqualität
- Luftaustausch
- Frischluftentstehung

Die Luftqualität im Plangebiet wird maßgeblich vom Kraftfahrzeugverkehr der umgebenen Straßen beeinträchtigt. Hierbei weisen die östlich befindliche Karl-Marx-Straße sowie die südlich gelegene BAB 100 die höchsten Verkehrszahlen auf.

Gemäß den Hochrechnungen der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH liegt das durchschnittliche (werk-)tägliche Verkehrsaufkommen (DTV_w) auf der Karl-Marx-

Straße bei 24.300 Kfz/24 Stunden. Die Delbrückstraße wird von 1.000 Kfz/24 Stunden befahren während auf der Glasower Straße 2.300 Kfz/24 Stunden und der Juliusstraße 2.800 Kfz/24 Stunden gezählt wurden. Der Lkw-Anteil > 3,5 t ist mit drei bis vier Prozent auf allen vier Straßenabschnitten verhältnismäßig gering. Die durchschnittlichen (werk-)tägliche Verkehrsaufkommen der südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn BAB 100 wird mit 127.100 Kfz/24 h und 7.220 Lkw/24 h¹⁶ angegeben.

Die mit dem Kraftfahrzeugverkehr verbundenen Luftschadstoffbelastungen entlang der Karl-Marx-Straße wird exemplarisch für die Schadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub als überdurchschnittlich bis weit überdurchschnittlich eingestuft.¹⁷

Entlastend auf die Lufthygiene wirken sich dagegen die östlich und südlich zum Plangebiet gelegenen Gebäuderiegel aus. Diese schirmen das Plangebiet insbesondere von den Emissionen ab, die auf den beiden Hauptverkehrsstrassen Karl-Marx-Straße und BAB 100 entstehenden, und verringern so die Beeinträchtigung der Lufthygiene innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Zur Lufthygiene im Plangebiet wurden darüber hinaus Untersuchungen vom ALB Akustiklabor Berlin durchgeführt. Im Ergebnis werden die Immissionswerte für den Luftschadstoff NO₂ (40 µg/m³ im Jahresmittel bzw. 18 zulässige Überschreitungen im Jahr des Stundenmittelwertes von 200 µg/m³), den Luftschadstoff PM₁₀ (40 µg/m³ im Jahresmittel bzw. 35 zulässige Überschreitungen im Jahr des Stundenmittelwertes von 50 µg/m³) und den Luftschadstoff PM_{2,5} (25 µg/m³ im Jahresmittel) jeweils deutlich unterschritten. Auch mögliche Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen aus Anlagen im Umfeld des Bebauungsplans 8-86ba führen gemäß den Untersuchungsergebnissen mit Sicherheit nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV durch die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung und Hintergrundbelastung.

Durch die bebauungsbedingte Rauheit der Oberfläche werden Luftaustauschprozesse im Plangebiet und dessen Umfeld weniger durch die Beschaffenheit übergeordneter Windfelder sondern vor allem durch kleinräumige Verwirbelungen und Böen beeinflusst, ausgelöst durch Leewirbel und Düseneffekte.

Die bodennahen Windgeschwindigkeiten im Umfeld des Plangebietes sind aufgrund der Blockbebauung sowie hohen Bebauungsdichte stark reduziert.¹⁸ Hieraus resultieren ein verminderter im Plangebiet.

¹⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Verkehrslenkung (VLB): Verkehrsstärkenkarten DTV-Werktag in 1:000 Kfz/24 h und in 100 Lkw/24 h (Stand 16.10.2015)

¹⁷ Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 (Umweltatlas Karte 03.11.2), letzter Zugriff: 15.02.2021

¹⁸ Bodennahe Windgeschwindigkeiten (Umweltatlas Karte 04.03), letzter Zugriff: 05.02.2021

Insgesamt ist die Lufthygiene im Plangebiet aufgrund der generell erhöhten Hintergrundbelastung im Stadtraum, den hohen Emissionen des Kfz-Verkehrs im übergeordneten Straßennetz sowie der eingeschränkten Durchlüftung und fehlender Vegetation erhöhten Belastungen unterworfen. Zugleich werden die gültigen Immissionsgrenzwerte jedoch nicht überschritten.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist erhöhten lufthygienischen Belastungen ausgesetzt. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes ist somit gegenüber Nutzungsänderungen ebenfalls erhöht, die einen weiteren Anstieg der Luftschadstoffkonzentrationen verursachen. Neben der Etablierung und Intensivierung von emissionsintensiven Nutzungen gehört hierzu auch eine Bebauungsstruktur, die den Luftaustausch weiter verringert.

Bestand und Bewertung - Klima

Bewertungskriterien

- Makro-, meso- und mikroklimatische Verhältnisse
- Bioklimatische Be- und Entlastungspotenziale
- Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Klimatisch befindet sich das Plangebiet in der gemäßigten Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in West-Berlin bei etwa 9,5 Grad. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 591 mm. Der Wind weht in Berlin am häufigsten aus Nordwesten und Südwesten, ist dann besonders im Winter mit höheren Geschwindigkeiten verbunden und transportiert meist maritime, gut durchmischte und saubere Meeresluft in die Stadt. Winde aus Südost und Ost sind dagegen oft kennzeichnend für Hochdruckwetterlagen kontinentaler Luftmassen, was je nach Jahreszeit zu sehr heißen bzw. sehr kalten Tagen führen kann. Diese austauscharme Witterung führt in der Folge auch zu erhöhten Schadstoffkonzentrationen in der Luft.

Diese durchschnittlichen Klimaparameter werden im Plangebiet aufgrund seiner Beschaffenheit mesoklimatisch verändert. Maßgebliche Faktoren sind hierbei die Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. So liegt die Jahresdurchschnittstemperatur mit 10 - 10,5 Grad um etwa 1,0 -1,5 Grad höher als im Berliner Mittel.¹⁹ Diese Temperaturdifferenz erhöht sich deutlich in Sommermonaten, wenn das Plangebiet sich aufgrund seiner hohen Bebauungsdichte stark erwärmt und in den Nachtstunden nur geringfügig abkühlt. Der

¹⁹ Langjähriges Mittel der Lufttemperatur 1961 - 1990 (Umweltatlas Karte 04.02), letzter Zugriff: 15.02.2021

hohe Versiegelungsgrad und die dichte Bebauung beeinflussen ebenfalls die Windverhältnisse, woraus im Umfeld des Plangebietes ein verminderter Luftaustausch resultiert.²⁰ Da das Plangebiet vollständig versiegelt ist, finden sich zudem in diesem keine Flächen auf denen Kaltluft entstehen kann, die einen Beitrag zur thermischen Entlastung leisten würde.

Die thermische Situation im Plangebiet insbesondere an strahlungsintensiven windarmen Sommertagen stellt sich damit zusammenfassend als ungünstig dar.²¹

Insgesamt ist das Klima im Plangebiet im Vergleich zum unbeeinflussten Umland mäßigen Veränderungen unterworfen.²² Die Bioklimatische Belastung im Sommer ist erhöht. Dementsprechend wird das Plangebiet im StEP Klima auch als Bereich dargestellt, in dem Wohngebiete aktuell einen hohen prioritären Handlungsbedarf hinsichtlich des Bioklimas besitzen.

Das Plangebiet wird zwar gewerblich genutzt, maßgebliche Immissionsquellen für Treibhausgase wie beispielsweise Feuerungsanlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz (TEHG) unterliegen existieren jedoch nicht. Als Hauptemittent mit Relevanz für den Treibhauseffekt tritt daher mutmaßlich der Verkehr im Plangebiet auf. Das Plangebiet generiert jedoch kein im besonderen Maße erhöhtes Verkehrsaufkommen. Insgesamt trägt die bestehende Nutzung damit zwar zum Klimawandel bei, leistet jedoch keinen gesteigerten Beitrag.

Empfindlichkeit

Das Klima im Plangebiet ist im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland erhöhten Veränderungen unterworfen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der thermischen Situation, bei der das Plangebiet als Wärmeinsel auftritt.

Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen durch die ohnehin starke, der innerstädtischen Lage geschuldeten Vorbelastung relativ gering.

2.1.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

²⁰ Bodennahe Windgeschwindigkeiten (Umweltatlas Karte 04.03), letzter Zugriff: 05.02.2021

²¹ Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima - Hauptkarte (Umweltatlas Karte 04.11.1), letzter Zugriff 15.02.2021

²² Stadtklimatische Zonen (Umweltatlas Karte 04.05), letzter Zugriff: 15.02.2021

Das charakteristische Ortsbild im Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch Block- und Blockrandbebauungen der Gründerzeit mit schwankendem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden. Diese Bebauungsstrukturen finden sich im Plangebiet selbst jedoch nicht. Das Ortsbild im Plangebiet selbst wird durch eine intensive gewerbliche Nutzung bestimmt. Das Plangebiet verfügt damit nicht über eine für den Raum charakteristische Bebauung.

Die Eigenart und Erkennbarkeit der gewerblich genutzten Fläche ist sehr gering, da es sich mit dem Getränkehandel um eine weit verbreitete Nutzung ohne besondere Merkmale handelt.

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes ist dessen Standort in der Niederung des Berliner Urstromtals nicht wahrnehmbar. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen fehlen aufgrund der geringen Eigenart des Ortsbildes ebenfalls.

Empfindlichkeit

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet verfügt über keine besonderen Merkmale. Das Schutzgut ist somit gegenüber Veränderungen relativ unempfindlich.

Die auf Teilflächen im Untersuchungsraum vorhandene Block- und Blockrandbebauung entspricht dagegen dem Ortsbildcharakter des Umfeldes und weist daher bezogen auf seine einheitliche Baustruktur eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal „Mietshaus & Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 264 & 266“ (Obj.-Dok.-Nr. 09090505).²³

Empfindlichkeit

Da sich im Plangebiet selbst keine Kultur- und sonstigen Sachgüter existieren, ist das Schutzgut gegenüber Veränderungen unempfindlich.

2.1.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung und der Herausstellung schutzgutspezifischer Empfindlichkeiten im Untersuchungsraum werden im Folgenden die zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und

²³ Denkmalliste Berlin (Stand 20.02.2021)

die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen, wissenschaftlicher Erkenntnisse sowie der Verwendung von Grenz- und Richtwerten und fachgutachterlicher Beurteilung dritter.

2.1.11 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Den größten Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet hat der Straßenverkehr. Berechnungen der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH ergaben zugleich einen nur geringen anlagen- und betriebsbedingten Anstieg des Verkehrsaufkommens nach Umsetzung der Planung von 48 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr. Durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand gehen anlagenbedingt bis auf einen Baum keine Vegetationsstrukturen verloren, die einen nennenswerten Beitrag zur Verbesserung der Lufthygiene ihres Umfeldes leisten. Die ungünstige Durchlüftungssituation im Plangebiet und dessen Umfeld bleibt aufgrund der dichten Bebauung zwar auch zukünftig bestehen, der Bebauungsplan verursacht anlagenbedingt zugleich aber auch keine Verschlechterung des Luftaustausches. Nicht zuletzt werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV durch die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung und Hintergrundbelastung im Bestand deutlich unterschritten.

Vor dem Hintergrund der Bestandssituation i. V. m. der geringen Intensivierung des planungsbedingten Verkehrsaufkommens kann auch nach Umsetzung des Bebauungsplans eine für die menschliche Gesundheit schädigende Erhöhung der Luftbelastung durch Luftschadstoffe ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens durch anlagen- oder betriebsbedingte Geruchsmissionen können aufgrund der geplanten Wohnnutzung sowie der sehr geringen Hintergrundbelastung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung vom Büro ALB Akustiklabor Berlin zu der Planung beinhalteten aufgrund der verschiedenen Verfahrensstände der Bebauungspläne im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans 8-86ba zwei Prognoseplanfälle.

- Prognoseplanfall 1 - baulicher Ist-Zustand ohne geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplans 8-86a und mit Bebauung innerhalb Bebauungsplan 8-86ba,
- Prognoseplanfall 2 - baulicher Ist-Zustand mit geplanter Bebauung innerhalb der Bebauungspläne 8-86a und 8-86ba.

Gewerbelärm

Zum Gewerbelärm wurden Berechnungen zu den Auswirkungen vorhandener Betriebe und Anlagen auf die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

durchgeführt. Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen des planungsrechtlich möglichen Tiefgaragenportals einschließlich Zufahrt im Plangebiet berücksichtigt. Diese wurde wie Gewerbelärm eingestuft. Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für den

- Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), 63/45 dB(A) für urbane Gebiete (MU) und 65/50 dB(A) für Gewerbegebiete (GE),
- Maximalpegel von 90/65 dB(A) für MI, 93/65 dB(A) für MU und 95/70 dB(A) für GE

zu erwarten sind. Die westlich des Plangebiets vorhandenen Wohngebäude wurden dabei wie Mischgebiet eingestuft. Die Berechnungen ergaben folgendes:

- Vor dem vorhandenen Gebäude der Tischlerei auf dem GSG-Hof (Juliusstraße 10) kommt es jeweils durch betriebseigene Geräuschquellen zu Überschreitungen der IRW tags durch Beurteilungs- und Maximalpegel. Sollten sich Aufenthaltsräume (z. B. Büros) in den o. g. Gebäuden befinden, hätten diese gegenüber den betriebseigenen Schallquellen keinen Schutzanspruch. Die rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind daher planungs- und immissionschutzrechtlich unbedenklich.
- Vor den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen des planungsrechtlich möglichen Gebäudes innerhalb des Plangebiets, die sich in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragen-Zufahrten befinden, kommt es zu Überschreitungen des IRW nachts durch Maximalpegel um bis zu 5 dB(A). Ursache der rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind die Fahrwege der Kfz außerhalb der Tiefgaragen. Daher würde eine Anwendungsmöglichkeit zur Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgaragenzufahrten keine wesentliche Schallminderung ergeben, da die Schallabstrahlung hauptsächlich durch die Gehweg-Überfahrten erfolgt. Lärminderungsmaßnahmen an dieser Schallquelle sind nicht möglich. Zudem sind die Geräuschimmissionen der Fahrwege von denjenigen des Verkehrs auf der Juliusstraße (Verkehrslärm) nicht zu unterscheiden. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage wird daher verzichtet. Die genaue Verortung des Tiefgaragenportals muss in das nachgeordnete Verfahren verschoben werden.
- Durch die Verladevorgänge der Tischlerei mittels Gabelstapler auf dem Grundstück Glasower Straße 60/Juliusstraße 10 kommt es rechnerisch vor den Westfassaden der im Baugebiet MU 3 des Bebauungsplans 8-86a zu Überschreitungen des IRW tags für den Beurteilungspegel. Die IRW-Überschreitungen an der Westfassade werden im Bebauungsplanverfahren 8-86a durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Am planungsrechtlich möglichen Gebäude des Plangebiets (Juliusstraße 9) werden keine Überschreitungen der

IRW erwartet. Daher sind im Bebauungsplan 8-86ba diesbezüglich keine Festsetzungen notwendig.

Den Ergebnissen des ALB Akustiklabors Berlin folgend, kann eine anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Gewerbelärm bei Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Verkehrslärm

Auf Grundlage der Verkehrswerte für die relevanten Straßen wurden für innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr vom ALB Akustiklabor Berlin ermittelt. Zudem erfolgte die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die inner- und außerhalb des Plangebiets vorhandenen und zukünftig ggf. baugenehmigten schutzwürdigen Nutzungen. Pegelunterschiede zur Situation im Bestand sind für die Nachbarschaft aufgrund folgender Einflüsse in Summe zu erwarten:

- durch zusätzlichen planinduzierten Verkehr oder neue Lichtsignalanlagen und/oder,
- durch zusätzliche Reflexionen an geplanten Gebäuden und/oder
- durch zusätzliche Abschirmung aufgrund geplanter Gebäude.

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen waren die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, die im Gutachten mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sowie ein Schwellenwert von 65 dB(A) für den Lärmschutz von dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen.

Vor dem Hintergrund der herangezogenen Bewertungsmaßstäbe ergeben sich folgende Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets bei Umsetzung der Planung:

- Für alle Immissionsorte (IO) liegen die für den Planfall ermittelten Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel in den Nullfällen in einem der Abwägung zugänglichen Bereich.
- Vor einigen Fassaden vorhandener Gebäude verringern sich die Pegel in den Planfällen tags und nachts infolge der zusätzlichen Abschirmung durch die planungsrechtlich mögliche Bebauung.

Für die planungsrechtlich möglichen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets ergibt sich folgendes:

- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden über allen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.

- Vor den Fassaden des möglichen Wohn- und Bürogebäudes wird der schalltechnische Orientierungswert (SOW) von 63 dB(A) tags größtenteils eingehalten. Ausnahmen bilden die obersten nach Süden ausgerichteten Geschosse, vor deren Fassaden teilweise Beurteilungspegel von 64 und 65 dB(A) ermittelt wurden.
- Der SOW nachts von 50 dB(A) in urbanen Gebieten wird straßenseitig vor allen Fassaden des planungsrechtlich möglichen Gebäudes überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 9 dB(A).

Für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche und für Freiflächen ergaben die Untersuchungen folgendes:

- Unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudereflexion an der jeweiligen Fassade (berechneter Beurteilungspegel + 2 dB(A)) ergeben sich innerhalb des Plangebiets in den Planfällen für Immissionsorte über Außenwohnbereichen (AWB), die dem Wohnen zugeordnet sind, tagsüber für die straßenzugewandten, vorgesehenen Loggien in den obersten möglichen Geschossen Beurteilungspegel > 65 dB(A). Vor den Fassaden, die nicht als Loggien ausgebildet, gemäß städtebaulichem Konzept für die Gewerbenutzung vorgesehen sind, entstehen ebenfalls nur in den oberen Geschossen im östlichen Fassadenbereich Beurteilungspegel > 65 dB(A). Daher sollte eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen zumindest für (planungsrechtlich mögliche) Geschosse oberhalb des 4. Vollgeschosses erfolgen.
- Über der Freifläche wird der Schwellenwert von 55 dB(A) tags eingehalten.
- Den Ergebnissen der Untersuchungen zum Verkehrslärm folgend, können Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens und der Gesundheit des Menschen in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des urbanen Gebiets ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht ausgeschlossen werden. Dies trifft vor allem auf diejenigen Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnnutzungen zu, für die nachts großflächig ein Beurteilungspegel von deutlich über 50 dB(A) überschritten wird.

Um unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus Sicht des Lärmschutzes auch nach Umsetzung der Planung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Diese beinhalten lärmangepasste Grundrissausrichtungen in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie Schallschutzauflagen bei der Herstellung von Außenwohnbereichen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen kann eine anlagen- und betriebsbedingte Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärm ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes anlagenbedingt von angehend 100% auf 88% verringert. Hierdurch wird auch der Anteil verbauter Materialien reduziert, die durch eine hohe Wärmespeicherkapazität in Verbindung mit intensiver Sonneneinstrahlung im Sommer die thermische Situation ungünstig beeinflussen und Wärmeinseleffekte begünstigen. Zugleich sind gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 die nicht bebaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und Dächer zu begrünen, wodurch anlagenbedingt auch der Anteil an mit Vegetation bestandener Fläche erhöht wird, die sich positive auf das Klima auswirkt. Den Ausführungen folgend, bewirkt die Planung eine anlagenbedingte Verbesserung des Bioklimas im Plangebiet und entlastet so das Schutzgut.

Auch nach Umsetzung der Planung wird das Plangebiet über keine Grünflächen verfügen, die eine Erholungsfunktion für das Umfeld besitzen.

Bei Entsiegelung von Flächen während der Bauphase werden die durch Sulfate und Blei verunreinigten Auffüllungen vollständig ausgehoben und entsorgt, Auf diese Weise wird eine bau-, anlagen- und betriebsbedingte Gefährdung des Naturhaushaltes und der menschlichen Gesundheit vermieden. Ein konkretes Sanierungskonzept wird im nachgeordneten Verfahren mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz abgestimmt. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber hinaus der Nachweis zu führen, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen die Entfernung der nutzungsbedingt erkundeten Verunreinigungen des Bodens erfolgt. Da die Fachbehörde im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt wird, sind die Bauantragsunterlagen dem Fachbereich möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Baubedingt entstehen Lärm, Stäube und Erschütterungen. Hinzu kommt eine erhöhte Unfallgefahr während der Bauphase. Unter Beachtung einschlägiger Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz, der Arbeitsstättenverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung, der Baustellenverordnung (BaustellV) und den Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) i.V.m. dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) können baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch jedoch ausgeschlossen werden.

Den Ausführungen folgend, ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Schallschutz insgesamt bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine Mehrbelastun-

gen für das Schutzgut. In Bezug auf die bioklimatische Situation bewirkt der Bebauungsplan eine anlagenbedingte geringfügige Verringerung bestehender Beeinträchtigungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich von Berlin ist das Schutzgut jedoch auch nach Umsetzung der Planung erhöhten Belastungen ausgesetzt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich werktags weiterhin erhöhte Lärmbelastungen für das Umfeld durch den Getränkehandel. Der Versiegelungsgrad würde nicht reduziert werden, wodurch sich gegenüber der Situation nach Umsetzung der Planung auch die bioklimatische Situation nicht geringfügig verbessern würde.

Unabhängig davon ob die Planung durchgeführt wird oder nicht, wird das Plangebiet auch zukünftig über keine Erholungsfunktion für das Umfeld verfügen.

Die Bodenverunreinigungen würden bis auf weiteres nicht saniert werden. Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit könnte aufgrund der Versiegelung dieser Flächen jedoch auch bei Verbleib der Verunreinigungen im Boden bis auf weiteres ausgeschlossen werden.

2.1.12 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Biotope

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet im Plangebiet eine anlagenbedingte Umstrukturierung überwiegend versiegelter Flächen statt. Auch bei voller Ausschöpfung des dann geltenden Planungsrechts verringert sich der Anteil an versiegelter Fläche von 100 % auf 88 %. Mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 13 und 14 zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie einer extensiven Dachbegrünung werden zudem anlagenbedingt zusätzliche Vegetationsstrukturen geschaffen.

Die durch den Bebauungsplan neu entstehenden Grünstrukturen werden erwartungsgemäß nach funktionalen Aspekten gestaltet werden und eher eine der Wohnnutzung dienliche Vegetation aufweisen. Das Plangebiet wird daher aufgrund der weiterhin überwiegend geringen Naturnähe der Biotopkulisse und der fortgeführten intensiven betriebsbedingten Nutzung auch nach Umsetzung des Bebauungsplans über eine eher geringe Wertigkeit als Wuchsstandort für Pflanzen verfügen. Im Vergleich zur Bestandsituation wird sich die Eignung dennoch nicht verschlechtern, sondern anlage- und betriebsbedingt geringfügig verbessern.

Ein baubedingter Vegetationsverlust außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen der beiden im Plangebiet existierenden Bäume während der Bauphase kann unter Berücksichtigung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen weitestgehend vermieden werden. Insgesamt kann somit eine bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope bei Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Baumbestand

Da der Straßenraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht umstrukturiert wird, bleibt auch der hier existierende Baum absehbar erhalten. Der auf dem Grundstück selbst wachsende Baum wird im Zuge der Bebauung jedoch sehr wahrscheinlich anlagenbedingt gefällt werden müssen. Der Verlust dieses Baumes ist gemäß BaumSchVO durch die Neupflanzung eines Baumes auszugleichen. Bei der Planung der Ersatzpflanzung für den eventuell zu fällenden Baum ist gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 05.04.2021 zu beachten, dass nur Laubbäume oder Waldkiefern, jedoch keine Sträucher als Ersatzpflanzungen in Frage kommen. Die Ersatzpflanzungen benötigen mindestens 80 cm Bodendeckung (in diesem Fall zusätzlich eine Verankerung im Boden) und müssen über genügend Abstand zu Gebäuden und Anlagen sowie zur Grundstücksgrenze verfügen.

Eine baubedingte Beschädigung des Straßenbaumes kann unter Berücksichtigung einschlägiger Vorschriften und Richtlinien wie der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und den Zusätzlichen Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien zur Baumpflege (ZTV-Baumpflege) bestmöglich vermieden werden.

Die mit der Planung bau-, anlagen- und betriebsbedingt entstehende Beeinträchtigung des Baumbestandes ist somit insgesamt als gering zu beurteilen.

Tiere

Das Plangebiet verfügt bereits im Bestand über eine nur sehr geringe Lebensraumeignung für Tiere. Durch den Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet anlagebedingt von angehend 100% auf 88% reduziert. Zugleich entstehen durch die grünordnerischen Festsetzungen 13 und 14 zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie einer extensiven Dachbegrünung neue Grünstrukturen im Plangebiet. Diese werden erwartungsgemäß nach funktionalen Aspekten gestaltet werden und eher eine der Wohnnutzung dienliche Vegetation aufweisen. Insgesamt wird

das Plangebiet somit aufgrund der weiterhin überwiegend geringen Naturnähe der Biotopkulisse und der fortgeführten intensiven Nutzung auch nach Umsetzung des Bebauungsplans anlagen- und betriebsbedingt über eine eher geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere verfügen. Im Vergleich zur Bestandssituation wird diese jedoch nicht verschlechtert, sondern geringfügig verbessert. Eine planungsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere liegt somit nicht vor.

Baubedingte Störungen sind zeitlich begrenzt und halten Tiere - wenn überhaupt - nur während der Bauphase selbst von einer Besiedelung des Plangebietes ab. Eine dauerhafte baubedingte Beeinträchtigung von Tieren kann daher ausgeschlossen werden. Insgesamt kann eine planungsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes schon aufgrund der naturfernen Biotopkulisse und den intensiven Störreizen im Bestand ausgeschlossen werden.

Diese Einschätzung gilt nicht zwingend für besonders und streng geschützten Arten im Plangebiet, welche teilweise deutlich empfindlicher auf die Veränderungen im Plangebiet reagieren können. Für diese Arten wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach Maßgabe des § 44 BNatSchG durchgeführt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht im Kapitel II 2.2 aufgenommen wurden.

Biologische Vielfalt

Durch eine anlagenbedingte Reduzierung des Versiegelungsgrades von annähernd 100% auf 88% der Gesamtfläche i. V. m. den textlichen Festsetzungen 13 und 14 zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und anteiligen Begrünung der Dachflächen wird der Anteil naturhaushaltswirksamer und vegetationsbestandener Fläche im Plangebiet erhöht. Aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich von Berlin und der fortgeführten intensiven Nutzung verfügt das Plangebiet insgesamt jedoch auch nach Umsetzung der Planung anlagen- und betriebsbedingt über eine nur geringe Naturnähe und damit Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen. Gegenüber der Situation im Bestand wird die biologische Vielfalt somit zwar geringfügig erhöht, verbleibt aber weiterhin auf geringem Niveau.

Eine baubedingte Inanspruchnahme von Flächen ist zeitlich begrenzt, so dass eine dauerhafte baubedingte Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt bei Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden kann.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung wie auch bei deren Umsetzung bleibt die Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen stark eingeschränkt, bedingt durch den hohen Flä-

chenanteil an naturschutzfachlich geringwertigen Biotopen. Die Biotope werden unabhängig von der Umsetzung der Planung weiterhin gekennzeichnet sein durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Vegetationsanteil, welcher zugleich nach funktionalen Aspekten gestaltet ist.

Damit bleibt die biologische Vielfalt gering, unabhängig davon, ob die Planung durchgeführt wird oder nicht.

2.1.13 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da das Plangebiet selbst kein Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes oder eines sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebietes oder -objektes ist, hat die Durchführung der Planung keinerlei bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf derartige Schutzgebiete und -objekte.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet weiterhin nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes oder eines sonstigen nach Naturschutzrecht ausgewiesenen Schutzgebietes oder -objektes. Das Plangebiet steht in keinerlei Wechselbeziehung zu Schutzgebieten und Objekten, unabhängig davon, ob die Planung umgesetzt wird oder nicht.

2.1.14 Schutzgut Fläche

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der hohe anlagenbedingte Flächenverbrauch im Plangebiet wird mit Umsetzung der Planung nicht signifikant verringert. Der Anteil an unversiegelten Freiflächen wird nur geringfügig erhöht. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich von Berlin besitzen die Flächen weiterhin nur eine sehr geringe Naturnähe und werden durch das Straßennetz von anderen unbebauten Freiflächen im Umfeld getrennt. Das Plangebiet unterliegt zudem aufgrund seiner Lage weiterhin erhöhten Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffen.

Die mit der Planung verbundene baubedingte Inanspruchnahme von Flächen ist darüber hinaus zeitlich begrenzt und findet nur kleinflächig statt.

Insgesamt ergibt sich durch die Planung somit kein zusätzlicher bau- oder anlagenbedingter Flächenverbrauch im Sinne des Schutzgutes. Das Schutzgut wird durch die Planung somit weder bau-, anlagen- oder betriebsbedingt zusätzliche belastet noch entlastet.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Die Situation bei Nichtdurchführung ergibt gegenüber einer Durchführung der Planung keine Unterschiede für das Schutzgut, da die Flächen so oder so weiterhin einer intensiven Nutzung sowie einem hohen Versiegelungsgrad unterliegt.

2.1.15 Schutzgut Boden

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan weist ein Urbanes Gebiet aus. Hierdurch wird der anlagebedingte Versiegelungsgrad des Plangebietes gegenüber der intensiven Nutzung im Bestand als Getränkehandel von annähernd 100% der Gesamtläche auf 88% reduziert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird zudem sichergestellt, dass Wege nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden, wodurch die Auswirkungen der Versiegelung auf den Naturhaushalt weiter reduziert werden.

Die Errichtung des geplanten Wohngebäudes wird auch mit Abgrabungen des Bodens zur Herstellung von Fundamenten und eines Kellergeschosses verbunden sein. Dieser bau- und anlagenbedingte Aushub bewirkt die Zerstörung des Bodenkörpers auf einer Fläche von 630 m². Durch die intensive und bereits langanhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen ist dieser zugleich jedoch in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt bereits im Bestand stark eingeschränkt. Die mit dem Bodenverlust entstehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus als bei einem natürlich gewachsenen Boden.

Die baubedingte Inanspruchnahme des Bodens ist zeitlich begrenzt und ein schonender Umgang mit dem Schutzgut während der Bauphase durch zahlreiche Vorschriften sichergestellt. Zu diesen gehört das Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die DIN 18300, 18320, 18915 und 19731 i.V.m. dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Regelungen wie der LAGA M20. Bei Beachtung dieser Vorschriften und Regelungen kann eine baubedingte nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens insgesamt ausgeschlossen werden.

Die aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen vorhandenen Bodenverunreinigungen im Plangebiet durch Sulfate und Blei werden anteilig durch den bau- und anlagenbedingten Aushub der Auffüllungen saniert. Die Einschätzung der Altlastensituation und Ableitung weiterer Maßnahmen erfolgt zudem durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz. Da diese Behörde im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt wird, sind die Bauantragsunterlagen dem Fachbereich möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart. Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsa-

nierung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist darüber hinaus der Nachweis zu führen, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen die Entfernung der nutzungsbedingt erkundeten Verunreinigungen des Bodens erfolgt.

Bei Umsetzung der Planung wird der Boden somit durch Abgrabungen beeinträchtigt, zugleich jedoch durch Entsiegelung und der Sanierung vorhandener Bodenverunreinigungen in seinen Funktionen für den Naturhaushalt gestärkt. Aus dieser Entwicklung lassen sich insgesamt keine erheblichen bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen ableiten. Eher wird das Schutzgut planungsbedingt entlastet.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet nicht entsiegelt und vorhandene Bodenverunreinigungen würden nicht saniert werden. Eine Entwicklung der im Bestand stark anthropogen überformten Böden hin zu naturnäheren Bodentypen würde aufgrund der Vollversiegelung des Plangebietes ebenfalls nicht einsetzen.

Ein Eingriff in den Bodenkörper durch Abgrabungen infolge der Errichtung der Tiefgaragen fände zugleich jedoch ebenfalls nicht statt.

Insgesamt wären die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber einer Umsetzung der Planung weiterhin etwas höheren Belastungen ausgesetzt.

2.1.16 Schutzgut Wasser

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird der anlagenbedingte Versiegelungsgrad des Plangebietes von angehend 100% auf 88% gesenkt. Parallel weist das Entwässerungskonzept der PST GmbH zur Regenentwässerung des Plangebietes nach, dass eine fast vollständige Versickerung des Niederschlagswassers über ein Mulden-Rigolen-System mit Notüberlauf aus den Mulden in die Rigolen möglich ist. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 15 wird darüber hinaus die Befestigung von Wegen und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgeschrieben. Den Ausführungen folgend, ist die Planung mit einer anlagenbedingten Erhöhung der Grundwasserneubildung verbunden.

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung des Plangebietes einzig zu Wohnzwecken ist nicht mit der betriebsbedingten Entstehung wassergefährdender Schadstoffe verbunden.

Die aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzungen vorhandenen Bodenverunreinigungen im Plangebiet durch Sulfate und Blei werden anteilig durch den bau- und anlagenbedingten Aushub der Auffüllungen saniert. Die Einschätzung der Altlastensituation und Ableitung weiterer Maßnahmen erfolgt zudem durch das bezirkliche Um-

welt- und Naturschutzamt / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz. Da diese Behörde im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt wird, sind die Bauantragsunterlagen dem Fachbereich möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart. Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten, Abrissmaßnahmen bzw. Schadstoffsanierung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen einzuhalten. Das Risiko einer Grundwasserverschmutzung kann somit bau-, anlagen- und betriebsbedingt bei Einhaltung der allgemeinen Grundsätze des Boden- und Grundwasserschutzes des BBodSchG sowie die Altlastenverordnung ausgeschlossen werden. Die Qualität der Grundwasserspende aus dem Plangebiet wird insgesamt anlagen- und betriebsbedingt verbessert.

Die Unterkellerung und Herstellung der Fundamente gehen bau- und anlagenbedingt potenziell mit einer Gefährdung des Grundwassers einher. Da der Grundwasserflurabstand jedoch tiefer liegt als die erforderlichen Eingriffe in den Bodenkörper, und die Bauphase zudem zeitlich begrenzt ist, sind hierdurch im konkreten Planfall keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt entstehen bei Umsetzung der Planung keine neuen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Im Gegenteil, durch die Entsiegelung und angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers über ein Mulden-Rigolen-System sowie einer Sanierung der Bodenverunreinigungen wird das Grundwasser bau-, anlagen- und betriebsbedingt entlastet und der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Da die Planung eine Entsiegelung und die Sanierung von Bodenverunreinigungen bewirkt, würde sich bei Nichtdurchführung der Planung auch die Qualität und Menge des im Plangebiet gebildeten Grundwassers nicht verbessern.

Ansonsten ergäben sich für das Schutzgut keine maßgeblichen Veränderungen, unabhängig davon, ob der Bebauungsplan umgesetzt wird oder nicht.

2.1.17 Schutzgut Klima / Luft

Luft

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die bodennahen Windgeschwindigkeiten werden aufgrund der erhöhten Bebauungsdichte im Umfeld des Plangebietes weiterhin reduziert bleiben, wodurch der Luftaustausch auch zukünftig eingeschränkt sein wird. Zugleich ist laut Verkehrsgutachten von Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH bei Umsetzung der Planung jedoch nur mit einem geringen zusätzlichen betriebsbedingten Quell- und Zielverkehr von 48 Fahrten zu rechnen. Die Emissionen des Kfz-Verkehrs im übergeordneten Straßennetz

sind zudem zwar erhöht, die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV durch die Gesamtbelastung aus Zusatzbelastung und Hintergrundbelastung werden im Bestand aber deutlich unterschritten.

Den Ausführungen folgend, bleibt die lufthygienische Belastung auch nach Umsetzung der Planung zwar weiterhin erhöht, der anlagen- und betriebsbedingte Beitrag des Plangebietes zur Belastungssituation ist hierbei jedoch als sehr gering zu bewerten.

Die mit der Bauphase verbundenen Emissionen wiederum sind zeitlich begrenzt und lassen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen erwarten.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Auch bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die erhöhte lufthygienische Belastung im Plangebiet bestehen, verursacht durch das hohe Verkehrsaufkommen im Umfeld, dem relativ geringen Vegetationsanteil und den eingeschränkten Luftaustauschprozessen. Da die Belastungen jedoch vor allem aus der innerstädtischen Lage des Plangebietes resultieren, existieren diese unabhängig davon, ob die Planung durchgeführt wird oder nicht.

Klima

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird das Plangebiet vollständig umstrukturiert. Aufgrund der intensiven Nutzung im Bestand sinkt hierbei anlagenbedingt der Versiegelungsgrad von fast 100% auf 88% der Gesamtfläche des Plangebietes. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird zukünftig gärtnerisch genutzt. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 15 wird darüber hinaus die Befestigung von Wegen und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorgeschrieben. Durch die beschriebene Entwicklung wird der anlagenbedingte Flächenanteil erhöht, auf dem sich durch Verdunstung natürliche Klimaverhältnisse einstellen.

Da die Bauphase zeitlich begrenzt ist, sind mit dieser keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Klimas verbunden.

Insgesamt ist die klimatische Situation im Plangebiet auch bei Umsetzung der Planung im Vergleich zum unbeeinflussten Freiland weiterhin als ungünstig einzustufen. Gegenüber der Situation im Bestand bewirkt diese dennoch eine geringfügige Verbesserung des Klimas vor Ort.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung würde keine Entsiegelung im Plangebiet durchgeführt werden und der Anteil begrünter Flächen nicht geringfügig ansteigen. Das Klima wäre somit gegenüber den klimatischen Verhältnissen im Freiland und im Vergleich zur Situation bei Umsetzung der Planung weiterhin stärkeren Veränderungen unterworfen.

Da die klimatischen Verhältnisse jedoch vor allem aus der innerstädtischen Lage des Plangebietes resultieren, ist die Beeinträchtigungen des Schutzgutes grundsätzlich als hoch einzustufen, unabhängig davon, ob die Planung umgesetzt wird oder nicht.

2.1.18 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird die bisher bestehende, zweckmäßige Gebäudestruktur durch eine Wohnbebauung mit gestalterisch und ästhetischem Anspruch ausgetauscht. Durch die textliche Festsetzung Nr. 13 zur Anlage gärtnerisch genutzter Flächen auf den nicht überbaubaren Flächen wird das bestehende Ortsbild zusätzlich aufgewertet. Einzig durch die Fällung eines Baumes an der westlichen Grenze des Plangebietes wirkt sich die Planung beeinträchtigend auf das Ortsbild aus.

Die Bauphase ist zeitlich begrenzt, so dass baubedingte dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes von vornherein ausgeschlossen werden können. Insgesamt bewirkt die Planung damit eine anlagenbedingte Aufwertung des Ortsbildes. Beeinträchtigende Auswirkungen auf das Schutzgut sind mit der Planung nicht verbunden.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende gewerbliche Nutzung fortgesetzt. Das Ortsbild würde somit weiterhin von einer rein zweckmäßigen Bebauung geprägt.

2.1.19 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Von der mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungsänderung im Plangebiet gehen keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen für das im Umfeld existierende Baudenkmal „Mietshaus & Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 264 & 266“ (Obj.-Dok.-Nr.: 09090505) aus.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Da sich im Plangebiet selbst keine Kultur- oder Sachgüter befinden, ergeben sich für das Schutzgut keine Veränderungen, unabhängig davon, ob die Planung durchgeführt wird oder nicht.

2.1.20 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wechselwirkungen durch Freilegung von Bodenverunreinigungen – Schutzgut Mensch, Boden und Wasser

Wechselwirkungen können im Gebiet entstehen, wenn die vorhandenen Bodenverunreinigungen während der Bauphase offengelegt werden, und so eine erhöhte Gefährdung für die menschliche Gesundheit entsteht. Zugleich entsteht durch die Freilegung der Flächen ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser, da dann das anfallende Niederschlagswasser nun am Standort versickern und Schadstoffe in das Grundwasser transportieren kann.

Wechselwirkungen Klima-Vegetation-Mensch

Als Wechselwirkungen bei Durchführung der Planung sind im Plangebiet die Auswirkungen der thermischen Situation auf die Etablierung sensibler Wohnnutzung zu nennen. Der hohe Anteil an Versiegelung fördert die Erwärmung des Plangebietes an strahlungsintensiven Sommertagen, da Asphalt und andere Baustoffe über einen geringen Albedo-Wert und eine hohe Wärmespeicherkapazität verfügen und zugleich der Anteil an unversiegelten Flächen und Vegetationsbeständen die durch Evapotranspiration zur Verdunstungskälte sorgen können, auch nach Umsetzung der Planung gering ist.

Ansonsten sind komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die über die bereits beschriebenen Wirkungszusammenhänge in den Schutzgutkapiteln hinausgehen nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bedeutsame Wechselwirkungen existieren weder im Bestand noch sind diese bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

2.1.21 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 legt der Bebauungsplan 8-86ba fest, dass im Geltungsbereich nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig ist. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist nur dann genehmigungsfähig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs höchsten denen von Heizöl EL entspricht.

2.1.22 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Über die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Kenntnisstand keine belastbare Aussage getroffen werden. Gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) gilt jedoch der allgemeine Grundsatz der Abfallbewirtschaftung.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan 8-86ba zukünftigen zulässigen Nutzung des Plangebietes allein zu Wohnzwecken sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf diesen Umweltbelang zu erwarten.

Alle Abwässer im Plangebiet werden zudem an die Kanalisation der Berliner Wasserbetriebe abgeführt und die Entsorgung anfallender Abfälle wird durch Berliner Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Niederschlagsbewirtschaftung erfolgt gezielt vor Ort durch die Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System. Die Reinigung des Niederschlags wird hierbei durch Filter-, Puffer- und Abbauprozesse im Boden sichergestellt.

Die Entstehung erhebliche Umweltauswirkungen infolge der im Plangebiet zukünftig erzeugten Abfälle kann den Ausführungen folgend insgesamt ausgeschlossen werden.

2.1.23 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Mit dem Bebauungsplan 8-86ba ist zukünftig eine Nutzung des Plangebietes allein zu Wohnzwecken zulässig. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzungsänderungen sind somit nicht mit der Entstehung gefährlicher Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b/5c BImSchG verbunden. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes.

Die angestrebte Nutzung des Plangebietes ist auch nicht mit einem erhöhten Unfall- oder Katastrophenrisiko verbunden. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Den Ausführungen folgend, ist die Planung nicht mit Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

2.1.24 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen von Vorhaben können sich durch die Umsetzung benachbarter Plangebiete kumulieren. Die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können zu einer Überschreitung der Schwelle der Erheblichkeit führen, auch wenn die Vorhaben einzeln betrachtet keine Erheblichkeit von Umweltauswirkungen ergeben würden.

Im Umfeld existieren die rechtskräftigen Bebauungspläne XIV-185da und XIV-185da-1. Mit den Bebauungsplänen wurde ein Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Daneben existieren zwei im Verfahren befindliche Bebauungspläne. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a umfasst die Grundstücke Delbrückstraße

59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 sowie Juliusstraße 3-4 und 10. Ziel des Bebauungsplans 8-86a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung und Neuordnung der Baugrundstücke im Bereich der östlichen Glasower Straße zu schaffen, die gegenwärtig vor allem industriell und gewerblich genutzt werden. Der Bebauungsplan 8-86bb für die Grundstücke Juliusstraße 5-8. sieht die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vor.

Insgesamt können kumulierende negative Umweltauswirkungen mit angrenzenden Bebauungsplänen ausgeschlossen werden, da es sich bei diesen entweder um bestandsichernde Planungen handelt, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt wurden, oder solche, mit denen ganz überwiegend neuer Wohnraum sowie soziale Infrastruktur geschaffen wird.

2.1.25 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit den textlichen Festsetzungen 14 und 15 zur Herstellung von Dachbegrünung und der Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen bewirkt der Bebauungsplan 8-86ba eine Erhöhung des Wasserrückhaltes vor allem bei Starkregenereignissen. Ein zusätzlicher Wasserrückhalt wird darüber hinaus mit dem Entwässerungskonzept erzielt, indem dieses eine weitest gehende Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort über ein Mulden-Rigolen-System vorsieht.

Neben einer Bewältigung von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels wird durch diese Maßnahmen i. V. m. der entsiegelnden Wirkung der Planung auch die natürliche Verdunstung im Plangebiet über den offenen Boden und die Pflanzen gefördert. Hierdurch hilft die Planung auch, klimawandelinduzierte Belastungen durch hohe Temperaturen in den Sommermonaten abzuschwächen.

2.1.26 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei Umsetzung des Bebauungsplans 8-86ba sind keine erheblichen Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe bei Errichtung des Wohngebäudes zu erwarten. Die verursachten Auswirkungen des Baustellenbetriebes können bei ordentlicher Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe sowie dem sachgerechten Umgang mit nicht wiederverwertbaren oder verwertbaren Stoffen und ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als nicht erheblich eingestuft werden.

Auch ist die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung im Betrieb nicht mit der Entstehung umweltgefährdender Stoffe verbunden. Der mit der Durchführung der Planung verbundene Einsatz von Techniken und Stoffen ist somit insgesamt absehbar nicht mit einer Beeinträchtigung der Umwelt verbunden.

2.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, welche die Tötung, Störung und Schädigung europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten umfassen. Ob ein geplantes Vorhaben mit den Belangen des besonderen und strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG in Einklang steht, wird mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ermittelt.

Oberster Grundsatz einer saP ist das Vermeidungsgebot. Durch fundiertes Wissen über Vorkommen und Lebensweise der europarechtlich geschützten Arten in einem Untersuchungsgebiet können Vermeidungsmaßnahmen konzipiert werden, mit denen die Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden können. Sollte ein Vorhaben unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, müssen diese durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten in räumlich funktionalem Zusammenhang ausgeglichen werden. Sollte dies aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht möglich sein und unter der Voraussetzung, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für die Durchführung des Vorhabens sprechen, kann eine Ausnahme von Seiten der Genehmigungsbehörde gewährt werden.

Aufgrund der intensiven menschlichen Nutzung und naturfernen Biotopkulisse des Plangebietes mit einem an 100% heranreichenden Versiegelungsgrad, ist von einer geringen planungsbedingten Beeinträchtigungsintensität für europarechtlich geschützten Arten auszugehen. Daher wurde kein gesonderter Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vielmehr in den vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan 8-86ba integriert.

2.2.1 Rechtliche Grundlagen

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“

Für Vorhaben, die zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG darstellen werden die Verbote durch Abs. 5 des § 44 ergänzt:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere

besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Entsprechend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die europäischen Vogelarten sowie Arten, für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist.

Die Beeinträchtigungen von ausschließlich national geschützten Arten werden im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs geprüft und sind daher nicht Bestandteil des ASB.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, kann eine Ausnahme gewährt werden, wenn die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Als einschlägige Ausnahmevoraussetzung muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Art nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

2.2.2 Relevanzprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf 8-86ba befindet sich in einem stark verdichteten innerstädtischen Bereich, der ausnahmslos durch intensive menschliche Nutzung, Lärm, Strukturarmut, einem hohen Zerschneidungsgrad von Lebensräumen geprägt ist. Das Plangebiet selbst wird ebenfalls intensiv genutzt, weist eine nahezu vollständige Versiegelung auf und verfügt bis auf zwei Bäume über keine nennenswerte Vegetation.

Die räumliche Situation im Plangebiet selbst und dessen Umfeld weist somit keine Lebensraumeignung für die meisten europarechtlich geschützten Artengruppen auf. Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten ist aufgrund mangelnder Habitatstrukturen gänzlich ausgeschlossen.

Im Zuge faunistischer Untersuchungen des Büros Ökoplan zum Bebauungsplan 8-86 wurde auch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba auf ihre Lebensraumeignung für folgende Tiergruppen hin untersucht:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Altholzbewohnende Käfer

2.2.3 Methodisches Vorgehen und Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsraum

Aufgrund des durchweg naturfernen Charakters des Untersuchungsraumes sowie der geringen Eignung als Lebensraum für die gemeinschaftsrechtlichen Tierarten wurde keine Erfassung von einzelnen Individuen der betrachteten Artengruppen durchgeführt, sondern eine Strukturermittlung von tatsächlich oder potenziell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet durchgeführt. Auf diese Weise kann der planungsbedingte Lebensraumverlust eingeschätzt und entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Bei den Erfassungen konnten einzig in einem Bereich des Bestandsgebäudes Strukturen mit Eignung als Fledermaus-Zwischenquartier festgestellt werden. Hinweise zur tatsächlichen Nutzung der erfassten Strukturen durch Fledermäuse konnten jedoch nicht erbracht werden. Strukturen mit Eignung als Lebensstätte für altholzbewohnende Käfer oder Höhlen- und Nischenbrüter konnten an den beiden Bäumen im Plangebiet nicht festgestellt werden.

2.2.4 Herleitung planungsrelevanter Wirkfaktoren

Im Folgenden werden die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren hergeleitet, die Einfluss auf die behandelten Tiergruppen nehmen können. Aufgrund der Planung eines Urbanen Gebietes auf einer innerstädtischen Fläche wird keine signifikante Veränderung der betriebsbedingten Wirkfaktoren gegenüber der Situation im Bestand erwartet, die sich auf europarechtliche geschützte Tierarten und -gruppen auswirken können.

Eine mögliche Betroffenheit der planungsrelevanten Tiergruppen wird im Anschluss anhand der aufgeführten Wirkfaktoren hergeleitet.

Aufgrund eines Versiegelungsgrades von fast 100% der Gesamtfläche des Plangebietes im Bestand, führt die Umsetzung der Planung baubedingt zu keiner maßgeblichen Beanspruchung von derzeit unversiegelten Flächen. Anlagebedingt führt die Planung zu einer Entsiegelung im Plangebiet über etwa 93 m². Mögliche Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme kann somit von vornherein ausgeschlossen werden.

Lärmimmissionen und optische Störungen

Die Umsetzung der Planung führt baubedingt zu Lärmimmissionen und optischen Störungen infolge der erhöhten menschlichen Aktivität und dem Einsatz von schwerem Baugerät. Hiervon können Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet betroffen sein.

Anlagenbedingt ist dagegen eher von einer Reduzierung der Störreize auszugehen, da die intensive gewerbliche Nutzung im Bestand durch eine Wohnbebauung ersetzt wird.

Barrierewirkungen / Zerschneidungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kann das Wohngebäude bau- und anlagenbedingt zu einer Barrierewirkung durch temporäre Baugerüste, den Einsatz von Baumaschinen oder den Baukörpern selbst führen. Ein Funktionsverlust von (Teil-) Lebensräumen infolge der Trennung und Zerschneidung von Schwärm- und Flugrouten von Brutvögeln und Fledermäusen kann die Folge sein.

Gebäudeabriss und Baumfällungen

Die Veränderung der Gebäudesubstanz sowie die Fällung des im Baufeld existierenden Baumes kann zum Verlust von ganzjährig geschützten Lebensstätten für Fledermäuse und Vögeln führen, die Spalten, Nischen und Höhlungen als Quartier und Niststätte nutzen.

2.2.5 Prüfung der Betroffenheit entscheidungsrelevanter Tiergruppen

Die Eignung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für streng geschützte Fledermausarten und Brutvögel kann nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG werden daher nachfolgend für diese Tiergruppen hinsichtlich der planungsbedingten Wirkfaktoren abgeprüft und in bau-, anlage- und betriebsbedingte Tötungs-, Störungs- und Schädigungstatbestände aufgeteilt.

Bei Fledermäusen und Vögeln handelt es sich um hochmobile, flugfähige Tiere mit einem ausgeprägten Fluchtinstinkt die Kollisionen entgehen können. Eine anlagen- oder betriebsbedingte Tötung von Individuen aus diesen Tiergruppen nach Umsetzung der Planung kann daher ausgeschlossen werden.

Durch Bauzeitenregelungen kann die Tötung von Fledermäusen und Vögeln während der Bauphase vermieden werden. Insgesamt kann unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen ein planungsbedingter Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bau-, betriebs- und anlagebedingt ausgeschlossen werden.

Durch Bauzeitenregelungen lässt sich eine Störung von Fledermäusen und Vögeln während ihrer aktiven Phase im Jahr effizient vermeiden. Im Plangebiet existieren auch keine Strukturen, die von Fledermäusen als Winterquartier genutzt werden können. Eine Störung von Fledermausindividuen während ihres Winterschlafs kann daher von vorne-

herein ausgeschlossen werden. Gegenüber der gewerblichen Nutzung im Bestand verfügt die geplante Wohnbebauung über ein geringeres Störpotenzial. Eine anlagen- und betriebsbedingte Störung der im Plangebiet und dessen Umfeld siedelnden Fledermäuse und Vögel, die über die Situation im Bestand hinausgeht, ist daher nicht zu erwarten. Insgesamt können Störungstatbestände gemäß § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG und eine damit verbundene Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen von Brutvogel- und Fledermausarten sowohl bau- und anlagenbedingt als auch während des Betriebes ausgeschlossen werden.

Durch die planungsbedingte Reduzierung des Versiegelungsgrades und der gärtnerischen Anlage nicht bebaubarer Grundstücksflächen wird die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel gegenüber der intensiven gewerblichen Nutzung im Bestand anlage- und betriebsbedingt verbessert. Die im Umfeld des Geltungsbereichs vorkommenden Arten haben sich zudem an eine intensive menschliche Präsenz angepasst und zeigen daher eine hohe Toleranz gegenüber anthropogenbedingten Störreizen. Durch die Fällung des Baumes im Bereich des Baufeldes sowie dem Abriss der bestehenden Gebäude können jedoch ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse sowie potenziell für Höhlen- und Nischenbrüter zerstört werden. Bei Verlust müssen daher neue Ersatzquartiere und -niststätten im Umfeld der jeweils verlorengehenden Struktur hergestellt werden. Unter Beachtung dieser Ausgleichsmaßnahme können Schädigungstatbestände gemäß § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bau-, anlage- und betriebsbedingt insgesamt ausgeschlossen werden.

Den Ausführungen folgend, sind bau- und anlagebedingte Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zuge der geplanten Nutzungsänderungen nicht vollkommen auszuschließen. Daher müssen Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Tiergruppen umgesetzt werden.

2.2.6 Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung müssen zum Schutz von europäischen Vogelarten und Fledermausarten bei Umsetzung der Planung durchgeführt werden.

V1 - Gebäudeabriss und Baumfällungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar)

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan ermöglichten baulichen Veränderung werden durch Baumfällungen und den Abriss der Bestandsgebäude potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen beschädigt oder zerstört.

Nur wenn diese Strukturen nicht genutzt werden, kann eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden durchgeführt werden. Dies ist außerhalb der aktiven Phase der Arten aus diesen beiden Tiergruppen besonders wahrscheinlich welche eng an die Vegetationsperiode gebunden ist. Diese reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September.

V2 - Überprüfung potenzieller Quartiere und Niststätten auf Besatz und ggf. Verschluss

Bei dem zur Fällung vorgesehenen Baum im Bereich des ausgewiesenen Baufeldes sowie den Bestandsgebäuden kann eine potenzielle Eignung bestehender Nischen, Spalten und Höhlungen als Zwischenquartier für Fledermäuse und Brutplätze für in Höhlen und Nischen brütende Vogelarten nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Um die Tötung von Individuen zu vermeiden, muss vor der Fällung des Baumes und dem Abriss von Gebäuden gewährleistet sein, dass diese Quartiere und Niststätten nicht besetzt sind. Die Überprüfung der potenziellen Lebensstätten geschützter Arten muss im Aktivitätszeitraum vor dem Abriss oder der Fällung durch eine Fachperson durchgeführt werden. Hierzu werden in den Monaten vor der Winterruhe (August / September) die geeigneten Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse und Vögel hin überprüft. Sofern diese nicht genutzt werden, sind die Strukturen zu verschließen um eine Nutzung weiterhin ausschließen zu können. Sollten Lebensstätten gefunden werden und keine CEF-Maßnahme (vorgezogener Ausgleich) möglich sein, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu beantragen. Hierfür ist ausreichender zeitlicher Vorlauf einzuplanen. Ist vorgezogener Ausgleich möglich, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Nach der Änderung der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ im Jahr 2019 haben sich hier teilweise die Zuständigkeiten geändert.

A_{CEF}1 - Anbringen von Ersatzquartieren und Nistkästen für Fledermäuse und in Baumhöhlen und Nischen brütende Vögel

Sofern bei Umsetzung der Maßnahme -V2- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln im Plangebiet nachgewiesen werden, ist dies dem Umwelt- und Naturschutzamt vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen. Um eine Verschlechterung des lokalen Bestandsniveaus der in Höhlen und Nischen brütenden Vögel und von Fledermausarten zu verhindern, ist der Verlust dieser Lebensstätten im Vorfeld durch die Schaffung neuer Nisthilfen und Quartiere zu kompensieren. Die Umsetzung der

Maßnahme muss dokumentiert und dem Umwelt- und Naturschutzamt nachgewiesen werden.

Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ (ArtSchAusnV BE) vom 3. September 2014 sind künstliche Quartiere für Fledermäuse in doppelter Anzahl zu den beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und bei Brutvögel in derselben Anzahl als Ausgleich herzustellen.

2.2.7 Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Durch die im vorherigen Kapitel aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung planungsbedingter Gefährdungen und dem vorgezogenen Ausgleich kann ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplans 8-86ba ausgeschlossen werden. Die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

2.3 Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.3.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist durch seine langjährige gewerbliche Nutzung hohe Vorbelastungen auf. Dies äußert sich vor allem in einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem damit einhergehenden geringen Anteil an vegetationsbestandenen Flächen. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich von Berlin und seiner intensiven Nutzung bereits im Bestand hohen lufthygienischen Belastungen sowie Schallimmissionen ausgesetzt.

Gegenüber der Situation im Bestand führt die Planung zu einem nur geringen anlagen- und betriebsbedingten Anstieg des Verkehrsaufkommens von 48 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr. Parallel wird mit dem Bebauungsplan der Versiegelungsgrad des Plangebietes von annähernd 100% auf 88% der Gesamtfläche reduziert. Zugleich werden die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch angelegt, sowie Dachflächen extensiv begrünt, wodurch der Anteil vegetationsbestandener Fläche zunimmt. Durch diese Entwicklungen wird der Naturhaushalt insgesamt entlastet.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus Sicht des Lärmschutzes auch nach Umsetzung der Planung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Lärmschutz festgesetzt. Diese beinhalten lärmangepasste Grundrissausrichtungen in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnah-

men gleicher Wirkung sowie Schallschutzauflagen bei der Herstellung von Außenwohnbereichen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen kann eine anlagen- und betriebsbedingte Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärm ausgeschlossen werden.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden und über die Vorbelastung hinausgehenden Umweltauswirkungen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt und in ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet.

Tabelle 3: Beeinflussung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan (Fugmann Janotta und Partner mbB)

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche									
		Mensch	Pflanzen	Tiere	Biologische Vielfalt	Boden	Grundwasser	Klima / Luft	Landschafts- und Ortsbild	Fläche	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⊙	○	⊙	○	○	○	○	○	○	○
	Hoch- und Tiefbau	⊙	○	⊙ ⁵	○	□ ^{6/+7}	+ ⁷	○	○	○	○
	Landschaftsbau	⊙	○	⊙	○	○	○	○	○	○	○
	Transport/Verkehr	⊙	○	⊙	○	○	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	○	○	○	○	○	○	○	+ ⁹	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+ ¹	+ ⁴	+ ⁴	○	+ ⁷	+ ⁷	+ ^{4,8}	+ ⁹	○	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○ ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der Wohngebäude	○ ²	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	+ ³	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- ⊙ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere bis hohe Beeinträchtigungen
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

- 1 Durch Verbesserung des Bioklimas infolge des Rückbaus versiegelter Flächen
- 2 Bei Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen
- 3 Durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität infolge der Herstellung gärtnerisch angelegter Flächen
- 4 Durch Erhöhung des Anteils vegetationsbestandener Fläche inklusive Dachbegrünung
- 5 Bei Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten am zu fällenden Baum oder den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden
- 6 Durch Abgrabung des Bodenkörpers
- 7 Bei Sanierung der existierenden Bodenverunreinigungen
- 8 Durch planungsbedingte Entsiegelung
- 9 Infolge der Umsetzung eines auch nach ästhetischen Kriterien entworfenen Wohngebäudes und Erhöhung des Grünflächenanteils

2.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, daher hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach §18 Absatz 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind bereits nach bestehendem Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig (siehe Kapitel II 1.2.7 des Umweltberichts). Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan 8-86 entstehen, besteht daher nicht. Das allgemeine Gebot der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bleibt hiervon jedoch unberührt. Entsprechende Maßnahmen werden im folgenden Kapitel II.2.3.3 aufgezeigt.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Ausgangssituation wird mit dem Bebauungsplan insgesamt eine Entlastung der Umwelt gegenüber der Situation im Bestand erzielt. Somit lägen auch dann absehbar keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, wenn für die Eingriffsbeurteilung die Situation im Bestand als Maßstab herangezogen worden wäre.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Mensch

- Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen.
- Während der Bautätigkeiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Vorschriften der 32. BImSchV sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm sicherzustellen.
- Verbesserung des Bioklimas durch Rücknahme der zulässigen versiegelten Fläche über 93 m² sowie Erhöhung des Grünflächenanteils und Herstellung begrünter Dachflächen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Plangebietes durch die Herstellung gärtnerisch angelegter Freiflächen.
- Verringerung des Gesundheitsrisikos bei Sanierung vorhandener Bodenverunreinigungen durch Sulfate und Blei

Boden

- Stärkung der natürlichen Bodenfunktionen durch Rücknahme der zulässigen versiegelten Fläche über 93 m².
- Sicherung einer sachgerechten Behandlung, Lagerung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs nach BBodSchVO.
- Im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.
- Bei Sanierung der Bodenverunreinigungen sind die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der LAGA TR Boden zu beachten.
- Die Festlegung konkreter Sanierungsmaßnahmen muss spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in enger Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz erfolgen. Da diese Behörde im Baugenehmigungsverfahren üblicherweise nicht beteiligt wird, sind die Bauantragsunterlagen dem Fachbereich möglichst frühzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine entsprechende Anforderung wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart.

Wasser

- Erhöhung der Grundwasserneubildung durch Rücknahme der zulässigen versiegelten Fläche über 93 m².
- Reduzierung des Regenwasserabflusses und die Steigerung des Wasserrückhalts durch die Begrünung von Dachflächen und der Versickerung des Regenwassers über Rigolen.
- Reduzierung des Grundwasserverschmutzungsrisikos durch Beseitigung von ausgehobenem Bodenmaterial mit der LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 und >Z 2 in einer geeigneten Behandlungsanlage.

Klima / Luft

- Verstärkte Annäherung an natürliche klimatische Verhältnisse gegenüber der Situation im Bestand durch Rücknahme der zulässigen versiegelten Fläche über 93 m² sowie Erhöhung des Grünflächenanteils und Herstellung begrünter Dachflächen.

Pflanzen und Tiere

- Verbesserung der Lebensraumqualität des Plangebietes durch Erhöhung des Grünflächenanteils und Herstellung begrünter Dachflächen.

Ortsbild

- Aufwertung des Ortsbildes durch Ersatz der rein gewerblichen Zwecken dienenden Bebauung durch ein auch nach ästhetischen Kriterien entworfenen Wohngebäudes sowie der Erhöhung des Grünflächenanteils

2.3.4 Maßnahmen nach Baumschutzverordnung

Durch die Umsetzung der Planung wird voraussichtlich ein im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba vorhandener Bestandsbaum gefällt. Hierbei handelt es sich um den Baum Nr. 1 aus der Tabelle Nr. 2. Demnach ergibt sich aus der Fällung des Baumes die Notwendigkeit, gemäß BaumSchVO einen neuen Baum als Ausgleich zu pflanzen.

Der tatsächliche Baumverlust ist unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung zu ermitteln. Sofern bei Umsetzung der Planung ein Baumverlust entsteht, erfolgt die Entscheidung über die hierfür zu leistende Kompensation in Form einer Ausgleichsabgabe oder durch Ersatzpflanzungen gemäß § 6 Abs.1 BaumSchVO in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln.

Bei der Planung von Ersatzpflanzungen ist gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln vom 05.04.2021 zu beachten, dass nur Laubbäume oder Waldkiefern, jedoch keine Sträucher als Ersatzpflanzungen in Frage kommen. Die Ersatzpflanzungen benötigen mindestens 80 cm Bodendeckung (in diesem Fall zusätzlich eine Verankerung im Boden) und müssen über genügend Abstand zu Gebäuden und Anlagen, sowie zur Grundstücksgrenze verfügen.

Um im Rahmen der Bauarbeiten keine Bäume im Straßenraum zu schädigen, sind Baumschutzmaßnahmen im Wirkungsbereich der Baustelle vorzusehen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan 8-86ba eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung insgesamt vor allem durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades von fast 100% auf 88% der Gesamfläche des Plangebietes eine Entlastung des Naturhaushaltes. Neue Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter nur in geringem Ausmaß. Eine Realisierung der Wohnbebauung an anderer Stelle

würde daher mit hoher Wahrscheinlichkeit einen erhöhten Flächenverbrauch verursachen und mit größeren Beeinträchtigungen der Umwelt einhergehen.

Den Ausführungen folgend, stellt der vorliegende Bebauungsplan 8-86ba vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs in Berlin in Verbindung mit seiner insgesamt entlastenden Wirkung auch aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes eine sinnvolle Planung dar.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen aufgrund der Anfälligkeit der festgesetzten Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan 8-86ba ist zukünftig eine Nutzung des Plangebietes allein zu Wohnzwecken zulässig. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzungsänderungen sind somit nicht mit der Entstehung gefährlicher Stoffe im Sinne des Störfallrechts, § 3 Absatz 5b/5c BImSchG verbunden. Zudem befindet sich auch kein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebietes.

Die angestrebte Nutzung des Plangebietes ist auch nicht mit einem erhöhten Unfall- oder Katastrophenrisiko verbunden. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb von Hochwasser- oder Erdbebengefährdungsgebieten.

Den Ausführungen folgend, können planungsbedingte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen ausgeschlossen werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie der Ermittlung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen der Umwelt und den daraus resultierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dient die Biotoptypenkartierung mit floristisch-vegetationskundlicher Bestandsaufnahme des Plangebiets gemäß der Biotoptypenliste Berlins. Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur und sonstige Sachgüter im Umweltbericht basieren im Wesentlichen auf den Angaben des Umweltatlas Berlin mit Stand vom Februar 2021 sowie einer Biotopkartierung und Einzelbaumerfassung, die im Jahr 2018 vom Büro Fugmann Janotta Partner im Plangebiet durchgeführt wurde. Zu den Aspekten Verkehr, Lärm, Geruchs- und Luftschadstoffimmissionen sowie Entwässerung und Baugrund wurden die Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen, Verkehrsuntersuchungen sowie die Entwässerungsplanung und geotechnische Analysen berücksichtigt, die zu dem Bebauungsplan 8-86ba durchgeführt wurden.

Maßgeblich für die Einschätzung möglicher planungsbedingter Umweltauswirkungen waren die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8-86ba, die der Situation im Bestand gegenübergestellt wurden.

Die Analyse der Bestandsdaten sowie die Verschneidung des Bestands mit der Planung erfolgten mit Hilfe des Grafischen Informationssystems ArcGIS 10.2.2.

Grundsätzlich treten bei der Bewertung des Umweltzustands sowie der Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen Prognoseunsicherheiten auf. Ein Grund hierfür ist, dass die für die Prognosen verwendeten Aussagen einer methodischen oder maßstäblichen Unschärfe unterliegen. So kann das komplette Artenspektrum der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nicht erfasst werden, da insbesondere bei mobilen Tierarten die Möglichkeit, eine Art zu "verpassen", gegeben ist. Letztlich stellen die flächenscharfe Abgrenzung von Ausschnitten der Landschaft, denen eine gleiche Ausprägung und damit Wertigkeit für den Naturhaushalt zugewiesen wird, sowie die klare Abgrenzung von Wirkungsbereichen (z. B. Baugebiete oder Verkehrswege) eine Annäherung entsprechend den technischen Standards an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort dar. Sowohl die m²-genaue Abgrenzung von Flächen als auch die Einstufung der Wertigkeit und Empfindlichkeit einzelner Aspekte des Naturhaushalts sowie die daraus resultierende Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind daher nur Annäherungen, die nicht alle Zusammenhänge des Naturhaushalts exakt abbilden können.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zuständige Fachbehörden müssen die planaufstellende Behörde bei der Durchführung des Monitorings unterstützen. So ist es gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Neukölln von Berlin zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eines Bauleitplans auf die Umwelt vorliegen. Im Rahmen des Monitorings zum Bebauungsplan 8-86ba wird unter anderem kontrolliert, ob die zur Vermeidung und Minderung vorgesehene Maßnahmen beachtet und fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu gehört unter anderem;

- die Beachtung von Bauzeitenregelungen,
- die fach- und sachgerechte Umsetzung der Grünfestsetzungen,
- die fach- und sachgerechte Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz,
- die Kontrolle ob die Bebauungsdichte und der Versiegelungsgrad im Plangebiet den vorgegebenen Maßen entsprechen,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- die Sanierung vorhandener Bodenverunreinigungen,

- die Kontrolle der Vorgaben zum Baumschutz und -ersatz (Fällzeiträume, Baumschutzvorrichtung, Neupflanzungen),
- die Umsetzung eines Mulden-Rigolen-Systems

Im Rahmen der Prüfung der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist auch die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Minderungswirkung hin zu prüfen. Dabei ist auch darauf zu achten, ob andere erhebliche Auswirkungen auftreten, wie beispielsweise die Beeinträchtigung einer Lebensstätte einer streng geschützten Tierart, die im Rahmen der faunistischen Beurteilung übersehen wurde oder erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung im Planungsraum entdeckt wird.

Das Stadtentwicklungsamt und gegebenenfalls weitere Ämter des Bezirks Neuköllns sowie die Senatsverwaltung des Landes Berlin werden die Einhaltung der Maßnahmen mit ihrem fachlichen Ermessen regelmäßig überprüfen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Flächeneigentümer beabsichtigt auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86ba ein Wohn- und Atelierhauses in geschlossener Bebauung zu errichten, bestehend aus sechs Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des Gebäudes geschaffen werden.

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet weist durch seine langjährige gewerbliche Nutzung hohe Vorbelastungen auf. Dies äußert sich vor allem in einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem damit einhergehenden geringen Anteil an vegetationsbestandener Fläche. Zudem ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich von Berlin und seiner intensiven Nutzung bereits im Bestand hohen lufthygienischen Belastungen sowie Schallimmissionen ausgesetzt. Aus der Nutzungshistorie resultieren darüber hinaus Belastungen des Bodens durch Verunreinigungen mit Sulfaten und Blei.

Aus dem derzeitigen Umweltzustand resultiert eine sehr geringe Lebensraumeignung des Plangebietes für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der hohen Versiegelung und vorhandenen Bodenverunreinigungen sind auch die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt stark eingeschränkt. Der im Plangebiet anfallende Niederschlag kann größtenteils nicht vor Ort versickern und so auch nur einen geringen Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers leisten. Zudem sind erhöhte Belastungen des Grundwassers

durch Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Die hohen Schallimmissionen aufgrund der gewerblichen Nutzung führen zudem zu einer Belastung der menschlichen Gesundheit. Der thermische Komfort im Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad eingeschränkt, wodurch sich für den Menschen bioklimatische Belastungen an heißen Sommertagen ergeben.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Gegenüber der Situation im Bestand wird mit dem Bebauungsplan der Versiegelungsgrad des Plangebietes von nahezu 100% auf 88% der Gesamtfläche reduziert. Zugleich werden die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch angelegt, sowie Dachflächen extensiv begrünt, wodurch der Anteil vegetationsbestandener Fläche zunimmt. Die Bodenverunreinigungen durch Sulfate und Blei werden bei Umsetzung der Planung saniert.

Durch diese Entwicklungen wird der Naturhaushalt insgesamt entlastet. So kann der Boden beispielsweise wieder verstärkt seine Aufgabe als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen und als Lebensgrundlage für Tiere Pflanzen und Bodenorganismen erfüllen. Die Menge des im Plangebiet gebildeten Grundwassers wird erhöht und die Qualität der Grundwasserspende durch die Stärkung der Bodenfunktionen verbessert. Durch die Erhöhung der vegetationsbestandenen Flächen wird auch die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen erhöht.

Bei Umsetzung der Planung wird absehbar auch ein Baum gefällt, der im Bereich der geplanten Bebauung wächst. Als Ausgleich sieht die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin die Pflanzung eines neuen Baumes vor. Dieser wird im Bezirk Neukölln gepflanzt.

Zum Schutz der besonders und streng geschützten Tiergruppen der Brutvögel und Fledermäuse werden die Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans in den Wintermonaten durchgeführt und bei Verlust von Niststätten und Quartieren erfolgt ein Ausgleich vor Ort durch die Herstellung von Ersatzlebensstätten.

Gegenüber der Situation im Bestand führt die Planung zu einem nur geringen anlagen- und betriebsbedingten Anstieg des Verkehrsaufkommens von 48 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr. Hieraus ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen planungsbedingten Belastungen des Umfeldes durch Lärm und Luftschadstoffe.

Durch die zukünftige Wohnnutzung steigt auch die Sensibilität des Plangebietes gegenüber Lärm an. Um die hiermit verbundene Mehrbelastung der menschlichen Gesundheit zu vermeiden legt der Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz fest. Diese beinhalten lärmangepasste Grundrissausrichtungen in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung sowie Schallschutzaufgaben bei der Herstellung von Außenwohnbereichen. Unter Berücksichtigung

dieser Festsetzungen kann eine anlagen- und betriebsbedingte Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Lärm ausgeschlossen werden.

Eine Aufwertung des Ortsbildes bewirkt der Bebauungsplan durch den Ersatz der rein gewerblichen Zwecken dienenden Bebauung durch ein auch nach ästhetischen Kriterien entworfenen Wohngebäudes sowie der Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet.

Fazit

Zusammenfassend wird die Umweltsituation im Plangebiet durch den Bebauungsplan 8-86ba verbessert. Einzig der Verlust eines Baumes sowie eventuell vorhandener Fortpflanzungs- und Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse verursachen potenzielle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Hinzu kommen erhöhte Lärmbelastungen für den Menschen bei einer zukünftigen Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken. Durch die Pflanzung eines neuen Baumes als Ausgleich, der Herstellung von Ersatzlebensstätten sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz werden diese Beeinträchtigungen jedoch vermieden oder in ihren Auswirkungen auf ein unerhebliches Niveau reduziert.

5 Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Berliner Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Berliner Naturschutzgesetz NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. September 2019 (GVBl. S. 554)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. S. 4458)

Landes Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735), berichtigt am 13. Januar 2006 (GVBl. S. 42), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis und mehrfach geändert, § 16h neu gefasst, Anlage 3 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumschVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.05.2019 (GVBl. S. 272)

Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) §16 Abs. 3 zum Schutz der Bäume im Straßenraum in der Fassung vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117)

Fachpläne und Gutachten

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2013): LUFTREINHALTEPLAN 2018 BIS 2025 FÜR BERLIN

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2014): Lärmaktionsplan 2019 - 2023 für Berlin,

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2015): Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), Stand September 2021

- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2016): Landschaftsprogramm der Stadt Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), Veröffentlichung der Änderungen am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG [HRSG.] (2011): Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima). Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern,
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT [HRSG.] (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET, Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (o.J.): Umweltatlas Berlin, Geoportal für Umweltdaten der Stadt Berlin, online verfügbar unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/iinhalt.htm>, letzter Stand (August 2020),
- LANDESDENKMALAMT BERLIN (2018): Denkmalliste Berlin, Stand: 2. September 2020
- ALB AKUSTIKLABOR BERLIN (2021): Bebauungsplan 8-86ba "Juliusstraße 9" - Schalltechnische Untersuchung
- ALB AKUSTIKLABOR BERLIN (2020): Bebauungsplan 8-86ba "Juliusstraße 9" - Gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-86a
- ALB AKUSTIKLABOR BERLIN (2019): Bebauungsplan 8-86 „Glasower Straße - Ost. Schalltechnische Untersuchung
- G+B INGENIEURBÜRO FÜR GRUNDBAU UND BODENMECHANIK GBR (2020): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Neubau eines Wohn- und Atelierhauses in der Juliusstraße 9, 12051 Berlin-Neukölln,
- GUD GEOTECHNIK UND DYNAMIK CONSULT GMBH (2018): Geotechnischer Bericht, Wohnbebauung, Glasower Straße 62/63 und 65/66 in 12051 Berlin-Neukölln
- PST GMBH (2020): Entwässerungskonzept, Bebauungsplan 8-86ba Juliusstraße 9
- HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2021): Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 8-86ba "Juliusstraße 9" in Berlin-Neukölln
- Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (2018): Faunistische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-86, Glasower Straße-Ost

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Das vorrangige Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens 8-86ba („Juliusstraße 9“) ist die Entwicklung einer gemäß Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzten Fläche zu einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Hierdurch soll das bisher ausschließlich gewerblich genutzte Grundstück Juliusstraße 9 - analog der Planungsabsichten im Bebauungsplanverfahren 8-86a - zu einem mischgenutzten Grundstück mit urbaner Prägung entwickelt werden und hierbei einen nennenswerten Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs leisten. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

Mit der Bereitstellung von Neubauflächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen. Die Lagegunst des Gebiets, insbesondere aufgrund seiner Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, wird für die Realisierung einer hohen innenstadttypischen baulichen Dichte genutzt, mit dem Ziel, sowohl innenstadtnahe Wohnlagen zu entwickeln als auch Raum für Arbeitsplätze und zentrale Nutzungen zu bieten.

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-86ba bildet ein städtebauliches Konzept des Büros Schiffer Architekten GmbH (Stand: Dezember 2020). Dieses sieht eine Neubebauung und -ordnung des gegenwärtig gewerblich genutzten Grundstücks vor.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Realisierung eines Wohn- und Atelierhauses auf dem Grundstück Juliusstraße 9. Für das Plangebiet ist eine Neubebauung und Neuordnung in einer für den Standort angemessenen baulichen Dichte vorgesehen.

Der geplante Baukörper orientiert sich an der umgebenen Baustruktur und schafft im Süden zur Juliusstraße eine klare bauliche Raumkante. Im rückwärtigen Hofbereich ist ein gemeinschaftlich genutzter Garten geplant, wodurch das Grundstück gegenüber der derzeit vorherrschenden flächendeckenden Versiegelung eine deutliche Aufwertung erfährt. Im Inneren des Gebäudes soll Wohnen und Arbeiten in flexiblen und offenen Räumen unter einem Dach entstehen. Diese Aufteilung schafft flexible Möglichkeiten zur Unterbringung von Atelierräumen, Lofts und insgesamt 18 Wohneinheiten, welche durch eine hofseitige Laubengangerschließung erreicht werden können.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sieht das Konzept ein sechsgeschossiges Gebäude vor.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer Tiefgarage vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Urbanes Gebiet festgesetzt. Der zulässige Ausnutzungsgrad des Grundstücks wird über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gesichert. Es erfolgt eine verbindliche Regelung zur sozialen Wohnraumförderung. Des Weiteren werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur Beschränkung der Brennstoffe (Lufthygiene) sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schallschutz) getroffen. Der Festsetzungskatalog wird durch Grünfestsetzungen (Bepflanzung, Dachbegrünung, örtliche Versickerung) ergänzt. Werbeanlagen sind im Plangebiet nur beschränkt zulässig.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), sind die Bauflächen im Geltungsbereich als gemischte Baufläche M2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte, überwiegend Mischgebietscharakter) dargestellt.

Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes ist hierbei der planerischen Konkretisierung überlassen. Maßgeblich dabei ist die Beurteilung der örtlichen städtebaulichen Situationen.

Der geplanten Festsetzung des Bebauungsplans ‚Urbanes Gebiet‘ entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, da das geplante Baugebiet auch unter der Schwelle von 3 ha bleibt. Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung wird durch die Festsetzung immissionsbegrenzender Maßnahmen berücksichtigt.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans kann der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen werden.

3 Begründung der Festsetzungen

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete

ZF *Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Der Nutzungszweck des in der BauNVO festgelegten Gebietstyps Urbanes Gebiet entspricht den Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan überwiegend festgesetzt und ermöglicht werden sollen. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der im städtebaulichen Entwurf (Schiffer Architekten GmbH, Stand: Dezember 2020) für das Grundstück Juliusstraße 9 skizzierten Nutzungsüberlegungen. So kann eine Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinteiligen Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, entstehen, die nicht gleichgewichtig sein muss.

Die Nutzungsüberlegungen berücksichtigen die landes- und bezirkspolitische Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum aufgrund eines erheblichen Einwohnerzuwachses und damit einer deutlichen Nachfragezunahme. Mit dem Bebauungsplan wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

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

Gebietsprägung / Festsetzung von Geschossflächenanteilen

TF 1 Im Urbanen Gebiet sind 1.870 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Hauptnutzungen in Urbanen Gebieten sind zum einen das Wohnen, zum anderen („sowie“) nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen. Zur Wahrung der Zweckbestimmung müssen nach § 6a Abs. 2 BauNVO die zwei Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtung), die jedoch anders als im Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein müssen, das Gebiet prägen. Der Gebietscharakter eines Urbanen Gebiets ist bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat, also nicht völlig verdrängt ist. Der Charakter des Gebiets muss lediglich insgesamt erhalten bleiben. (vgl. Meißner, BauNVO Kurzkommentar, § 6a BauNVO, Rn. 2).

Im Urbanen Gebiet werden 80 Prozent der zulässigen Geschossfläche als Geschossfläche Wohnen im Berechnungstool des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Ansatz gebracht. Dies gilt, sofern auf Ebene des Bebauungsplans keine abweichenden Regelungen getroffen wurden. Dieser Verteilungsansatz von rund 80 Prozent Wohnnutzungen zu rund 20 Prozent nicht störende Gewerbenutzungen (einschließlich sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen) soll die Gebietsprägung im Plangebiet kennzeichnen. Weitere Festsetzungen mit abweichenden Regelungen sind somit im Bebauungsplan prinzipiell nicht erforderlich.

Um in Hinblick auf den Wohnungsmarkt in Berlin den Wohnanteil von 80 Prozent zur Realisierung bringen zu können und eine verbindliche Grundlage für die Berechnung des Anteils an sozial geförderten Wohnraums sowie der sozialen Folgebedarfe nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zu schaffen, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Geschossfläche für die Wohnnutzung. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO können Festsetzungen getroffen werden, die ermöglichen, dass eine bestimmte Größe der tatsächlichen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Die festgesetzte Geschossfläche ist als Mindestfläche zu verstehen (s. Kommentar BeckOK BauNVO/Hornmann, 22. Ed. 15.6.2020, BauNVO § 6a Rn. 70-73).

In der textlichen Festsetzung TF 1 wurde die Geschossfläche zum Gegenstand der Festsetzung gemacht, die gemäß der vorgesehenen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag durch den Projektentwickler zur Realisierung gebracht werden sollen. Hierbei erfolgte in der Festsetzung die Aufrundung der gegenwärtig vorgesehenen Flächengröße (Stand: 12/2020) von 1.872 m² auf 1.870 m².

Setzt man diese Geschossflächenzahl Wohnen ins Verhältnis zu der im Urbanen Gebiet aus der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 rechnerisch zulässigen Geschossfläche (entspricht 2.340 m²) ergibt sich ein Anteil an gewerblichen Nutzungen

(einschließlich sozialer, kultureller und anderer Einrichtungen) von gerundet ca. 470 m² (vgl. hierzu auch Kapitel 3.3.2 der Begründung).

Durch die Festsetzung der für Wohnungen zu verwendenden Geschossfläche im Urbanen Gebiet wird eine ausreichende Gebietsprägung sowie Sicherung der Zweckbestimmung erreicht.

Im Rahmen der Genehmigung von Bauvorhaben ist zu beachten, dass im Hinblick auf die Wahrung der Zweckbestimmung für den nicht für eine Nutzung festgesetzten Anteil der Geschossfläche kaum die Möglichkeit besteht, weitere Wohnnutzungen zuzulassen. Die gewerblichen Nutzungen müssen bei Berücksichtigung der Bestandsnutzungen im gesamten Plangebiet weiterhin eine prägende Funktion haben, damit die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets gewahrt bleibt. Eine fehlende Nutzungsmischung im Plangebiet kann ebenfalls nicht durch Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden, da hier eine überwiegende Prägung durch Wohnnutzungen besteht.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

TF 2 Im Urbanen Gebiet können die unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Aufgrund aktueller Entwicklungstendenzen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Urbanen Gebieten auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt, um nicht aufgrund höherer Renditeerwartungen zu einer Verdrängung von den erwünschten Wohnnutzungen bzw. sonstiger gewerblicher Nutzungen beizutragen.

Aufgrund des sogenannten Agglomerationsverbots, welches sich aus dem Ziel 2.14 LEP HR ergibt, werden Einzelhandelsbetriebe in den Urbanen Gebieten auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt. Dies dient dazu, der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Um aber der Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets gerecht zu werden, bleiben die sonst allgemein zulässigen Nutzungen, weiterhin zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetrieben im Urbanen Gebiet ist dabei für die Gesamtentwicklung des Plangebietes nicht schädlich. In Bezug auf die Grundstücksgröße sind die verfügbaren Flächen für großflächige Beherbergungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe ohnehin nicht geeignet.

Die Entscheidung über die Gewährung dieser Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverbhalts die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes und der hier formulierten Zielstellungen im Einzelfall vorbehalten, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist. Bei der Gewährung einer Ausnahme wird unter Berücksichtigung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die flächenmäßige Größe des Vorhabens von Bedeutung sein, d.h. je flächenintensiver die ausnahmsweise zulässige Nutzung ist, desto stärker würde die Standorteigenschaft des Urbanen Gebietes eingeschränkt.

Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen

TF 3 Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet soll insgesamt einen hochwertigen Charakter erhalten. Da Vergnügungsstätten, worunter auch Spielhallen und Wettbüros fallen, das Image des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten neuen Quartiers negativ beeinflussen können, sollen zur Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und zum Schutz der Wohnnutzung im Umfeld Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel, hier ein neues, für Familien geeignetes Quartier zu entwickeln.

Tankstellen sind aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild einer Blockrandbebauung und der gewünschten nutzungsstrukturellen Struktur des Gebiets vereinbar. Deren Ausschluss erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sie sich nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würden. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass andere Tankstellen in unmittelbarem Umfeld vorhanden sind. Die dem Geltungsbereich nächstgelegenen Tankstellen befinden sich in der Karl-Marx-Straße (ca.

180 m entfernt), damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben. Durch den Ausschluss von Tankstellen werden auch Belastungen durch die Anlage (Betankung, Lärm, Schadstoffe, Boden- und Grundwassergefährdung) vermieden. Damit ist auch eine erhöhte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF *Im Urbanen Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl als Höchstmaß bestimmt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO, § 18 und § 19 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung unmittelbar über die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Die numerischen Festsetzungen sind auf der Planzeichnung aufgebracht. Das festgesetzte Nutzungsmaß orientiert sich am vorliegenden städtebaulichen Entwurf für dieses Grundstück. Dabei wurde auch die Realisierbarkeit von in den Luftraum hineinragenden Bauteilen (wie Balkone, Loggien, Erker) berücksichtigt, deren Flächen Teil der Maßberechnung sind.

Grundfläche / Grundflächenzahl

Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich folgende zulässige Gesamtüberbauung.

Tabelle 4: Zulässige Gesamtüberbauung im Bebauungsplan 8-86ba

Art der Nutzung	Fläche	numerische Festsetzung	zulässige Grundfläche insgesamt
MU	780 m ²	GRZ = 0,6	468 m ²

Der GRZ-Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO wird durch die geplanten Festsetzungen unterschritten.

TF 4 Die zulässige Grundfläche darf im Urbanen Gebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14

BauNVO sowie für lediglich unterbaute Flächen wie Tiefgaragen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Es ist zu berücksichtigen, dass erforderliche Anlagen für Abwasser und Niederschlagsbeseitigung bei einer überwiegend örtlichen Versickerung einen gewissen Flächenbedarf erzeugen und bei einer Größe ab 5 m² in die Neben-GRZ mit einzubeziehen sind. Die für die Niederschlagsversickerung erforderliche Flächengröße ist im Rahmen eines Entwässerungskonzepts²⁴ ermittelt und bei der Ermittlung der erforderlichen Flächengröße für die Neben-GRZ einbezogen worden. Auch eine im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichtende Fahrradstellplatzanlage zur Deckung des Bedarfs der NutzerInnen des Grundstücks wurde bei der Ermittlung des Flächenbedarfs berücksichtigt, ebenso die Unterbauung durch die Tiefgarage.

Um diese abweichenden Überschreitungen der Neben-GRZ zu ermöglichen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 die Kappungsgrenze für die zulässige Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen mit 0,89 festgesetzt.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968, vgl. hierzu: Ausführungen in Kapitel II.1.2.7 der Begründung) sind bereits nach bestehendem Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 8-86ba entstehen, besteht daher grundsätzlich nicht. Somit lassen die beabsichtigten Festsetzungen zur zulässigen Haupt- und Neben-GRZ eine geringere Versiegelung zu, als im Bestand bisher schon möglich wäre.

Die Regelung einer maximalen GRZ hat vor allem das Ziel, die natürliche Funktion des Bodens (u.a. die Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) zu erhalten. Die beabsichtigten Festsetzungen stellen hierbei eine Verbesserung dieser Bodenfunktion dar, da die im Bestand bisher zulässige, vollständige Versiegelung der Grundstücke minimiert wird.

Auch wenn die Eingriffsbewertung im Umweltbericht aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan 8-86ba entstehen, nicht besteht, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen verbindlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um

²⁴ Vgl. PST GmbH: Entwässerungskonzept, Berlin, November 2020.

- die Grünfestsetzung, die eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – auch oberhalb von Tiefgaragen – vorsieht,
- die Festsetzung zur extensiven Dachflächenbegrünung und
- die verbindliche Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich somit folgende zulässige Überschreitungsmöglichkeiten.

Tabelle 5: Zulässige Überschreitungsmöglichkeiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

Art der Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche	zulässige Grundfläche bei GRZ 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	zulässige Grundfläche gem. TF 4 (Neben-GRZ bis 0,88)
MU	780 m ²	468 m ²	624 m ²	rund 694 m ²

Höhe baulicher Anlagen

*ZF Im Baugebiet erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Bau-
fenster entlang der Juliusstraße durch die Festsetzung von Vollgeschossen als
Höchstmaß und die Festsetzung einer Oberkante (OK in m über NHN).*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

**TF 5 Die im Urbanen Gebiet festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische
Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Fahrstuhl-
überfahrten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Neubebauung schaffen. Die Höhe der künftigen Neubebauung ist von großer Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen.

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt. Es werden 6 Vollgeschosse festgesetzt. Zudem erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Oberkante OK in m über NHN. So kann eine gezielte Höhenentwicklung im Bebauungsplan definiert (städtebauliches Einfügungsgebot) und einer möglichen Abstandsflächenproblematik begegnet werden. Im Rahmen einer Höhenstudie in Bezug zur umliegenden Höhenentwicklung wurde als maximal zulässige OK ein Wert von 61,6 m ü. NHN festgelegt. Bezugspunkt für die ermittelte und festgesetzte Oberkante bildet die Geländeoberkante.

Gleichzeitig wird über die textliche Festsetzung TF 5 die Möglichkeit eröffnet, mit technischen Aufbauten von der festgesetzten Oberkante abzuweichen. Die technischen Aufbauten müssen jedoch in ihrer Ausführung untergeordnet sein, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nicht zu konterkarieren.

Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet wird die Geschossflächenzahl numerisch bestimmt.

TF 6 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl im Urbanen Gebiet nicht nur die Flächen in den Vollgeschossen zu berücksichtigen sind, sondern die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind. Im Rahmen der Bautätigkeit werden auch in Nicht-Vollgeschossen (z. B. Staffelgeschossen) vermehrt Aufenthaltsräume realisiert. Auch diese Aufenthaltsräume lösen einen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschulplätze, wohnungsnahes Grün, u. a.) aus. Die textliche Festsetzung zielt darauf ab, die Geschossfläche Wohnen in allen Geschossen zu berücksichtigen, damit die Anzahl der Wohnfolgeeinrichtungen möglichst realitätsnah ermittelt werden kann.

Für die zulässigen Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich im Ergebnis folgendes zulässiges Gesamtbauvolumen.

Tabelle 6: Zulässiges Gesamtbauvolumen im Bebauungsplan 8-86ba

Art der Nutzung	Fläche	numerische Festsetzung	zulässige Geschossfläche insgesamt
MU	780 m ²	GFZ = 3,0	2.340 m ²

Der GFZ-Orientierungswert für Obergrenzen von 3,0 für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO wird im Baugebiet durch die geplanten Festsetzungen eingehalten.

Ermittlung der Geschossfläche Wohnen

Für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplanverfahren wird für die Prüfung der Angemessenheit der Leistungspflichten die Geschossfläche Wohnen zu Grunde gelegt.

Im Plangebiet ist derzeit keine Wohnnutzung im Bestand vorhanden, so dass die festgesetzte Geschossfläche Wohnen für die Anwendung des Berliner Modells vollumfänglich in Ansatz zu bringen ist (vgl. Kapitel III.3.1 der Begründung, hierzu textliche Festsetzung TF 1).

Im Bebauungsplan werden rund 1.870 m² Geschossfläche Wohnen zulässig.

Aus der zulässigen Geschossfläche Wohnen ergeben sich im Detail rund:

- 19 neue Wohnungen
- 38 neue Einwohner
- 2 neue Kitakinder im Quartier (0- bis unter 7-jährige)
- 2 neue Grundschul Kinder im Quartier bei 6 Grundschuljahrgängen

Die Ermittlung der Folgebedarfe erfolgte anhand der Kennwerte, die im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Geschosswohnungsbau in Ansatz gebracht werden (nach Modellstatistik rechnerisch ermittelt).

Die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Gemäß Bedarfsberechnung der Jugendhilfeplanung Neukölln (Jug Plan) von Oktober 2021 kann der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kita-Kinder ist daher nicht abzulösen, so dass im städtebaulichen Vertrag keine Regelungen hierzu erforderlich bzw. möglich sind.

Das Plangebiet liegt in der Grundschulplanungsregion Neuköllner Mitte/Zentrum - 2. Gemäß Stellungnahme vom Fachbereich Schule, Bezirksamt Neukölln von Berlin vom 27.05.2019, zum ursprünglichen Bebauungsplan 8-86a reichen die Schulplätze in der Grundschulplanungsregion zur Abdeckung durch den Bebauungsplan 8-86a entstehenden Bedarfe aus, da ein Großteil der Wohnungsbaupotentiale erst später als die geplante Bebauung im Bebauungsplan umgesetzt werden können.

Zudem ist die mit dem Vorhaben im Bebauungsplan 8-86ba verbundene Anzahl an erforderlichen Grundschulplätzen äußerst gering; nach gegenwärtigem Wissensstand wird davon ausgegangen, dass eine Regelung zur Kostenübernahme für die Schaffung zusätzlicher erforderlicher Grundschulplätze durch das Bebauungsplanverfahren 8-86ba nicht erforderlich ist.

Auf der Grundlage der Grundzustimmungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird mit der Projektentwicklungsgesellschaft des Grundstücks Juliusstraße 9 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

ZF *Im Plangebiet soll im Urbanen Gebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise. Aufgrund der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baufenster ist die Festsetzung der Bauweise erforderlich, um eine geschlossene Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu erreichen. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird die Entstehung von gegenüber den Straßenverkehrsflächen baulich abgeschirmten und dadurch geschützten Wohnbereichen ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

ZF *Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gekennzeichnet und durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl definiert.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen gekennzeichnet und durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl definiert.

Im Urbanen Gebiet erfolgt die flächenhafte Ausweisung eines Baufensters. Die maximale Tiefe der festgesetzten überbaubaren Fläche von 28,5 m orientiert sich an dem im angrenzenden Bebauungsplan 8-86a für das Grundstück Glasower Straße 60/Juliusstraße 10 festgesetzten Maß. Entlang der Grundstücksgrenze zur Juliusstraße 8 ist auf einer Länge von 3 m zugunsten der Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Rettungswegs eine Bebauungstiefe von 23 m vorgesehen. Im Übrigen erfolgt einheitlich die Festsetzung einer Bebauungstiefe für Hauptbaukörper von 20 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie an der Juliusstraße.

Durch die flächenhafte Ausweisung wird für die Ausgestaltung des städtebaulichen Entwurfs noch Spielraum in der konkreten Interpretation und Ausgestaltung gelassen.

Das mögliche Höchstmaß an baulicher Nutzung wird über die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen definiert.

Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben zudem vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile, wie z. B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind (höchstens 1,5 m tief und nicht länger als ein Drittel der Fassadenlänge), außer Betracht.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Diese Vorschrift geht ursprünglich auf die Sicherung des Brandschutzes zurück. Zudem müssen die Anforderungen der Notfallrettung erfüllt werden. Diese Aspekte können heute i. d. R. auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Das Abstandsflächenrecht dient jedoch auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, d. h. ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe, anzusetzen.

Die erforderlichen Anforderungen an die Abstandsflächen der zulässigen Baukörper im Urbanen Gebiet sind im Zuge der Baugenehmigung auf Grundlage des Abstandsflächenrechts der BauO Bln nachzuweisen und entsprechend einzuhalten. Das vorliegende städtebauliche Konzept zeigt, dass eine Bebauung des Grundstücks Juliusstraße 9 unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans realisierbar ist.

Das Einhalten der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und der Abstandsfläche von 0,4 H impliziert, dass die Anforderungen der Wohnungen an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse eingehalten werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

Soziale Wohnraumförderung

TF 7 Im Urbanen Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Ziel der textlichen Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebiets ein Minimum von 30 Prozent sozial gefördertem Wohnungsbau (bezogen auf die in der textlichen Festsetzung TF 1 festgesetzte zulässige Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist) zu sichern und damit bezahlbaren Wohnraum realisierbar zu machen. Zur Förderung des Wohnungsbaus (siehe Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - Amtsblatt für Berlin Nr. 36 vom 30. August 2019, Seiten 5411ff.) und zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung kann diese Festsetzung auch dann getroffen werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag entsprechende Verpflichtungen bereits enthält. Seit Einführung des Berliner Modells im August 2014 sollen Träger von Wohnungsbauvorhaben stärker in die soziale Verantwortung genommen werden (vgl. auch Kapitel IV.3.2). Zum 1. Februar 2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert. Seitdem gilt eine erhöhte Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der Geschossflächen für Wohnnutzung.

Aus der im Urbanen Gebiet festgesetzten Geschossfläche Wohnen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig wird (rund 1.870 m²), ergibt sich somit ein rechnerischer Wert von rund 561 m² mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

Für die Anwendung der Festsetzung spricht insbesondere, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Bebauungspläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Weiterhin wird innerhalb der wachsenden Stadt Berlin das Ziel einer (besseren) sozialen Durchmischung der Bevölkerung erreicht. Die politischen Forderungen sprechen für eine Vergrößerung des Wohnraumangebots bei gleichzeitiger Senkung der durchschnittlichen Mietpreise. Diesem Ziel wird mit dem Bebauungsplan Folge geleistet.

Von der in der Muster-Festsetzung vorgesehenen möglichen Ausnahmeregelung, die neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen eine flexible Handhabung durch den Projektträger im Vollzug eröffnet (Nachweis des Anteils in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht), wird aufgrund der geringen Flächengröße kein Gebrauch gemacht.

3.5 Verkehrsflächen

Bewertung Verkehr

Im Rahmen der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten sind Aussagen zur Erschließung des Plangebiets zu treffen, die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz abzuschätzen sowie zu prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden kann. Es wurde ein Verkehrsgutachten²⁵ erarbeitet. Das geplante Vorhaben mit Wohn- und Gewerbenutzungen erzeugt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 48 Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergab, dass grundsätzlich ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf sowohl am Knotenpunkt Karl-Marx-Straße / Juliusstraße als auch an der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage gewährleistet werden kann. Der zusätzlich entstehende Verkehr ist vergleichsweise gering, so dass der allgemeine Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr den das Bauvorhaben erzeugt, nicht beeinträchtigt wird und die bestehende Verkehrssituation für die zukünftige Verkehrsqualität maßgebend ist. Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Vorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt werden zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.²⁶

Damit ergibt sich durch die Umsetzung der Planung kein erheblicher Anstieg des Verkehrs. Folglich wird keine erhebliche Verstärkung des Verkehrslärms oder der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Luft erwartet. Bezüglich der Belange des Verkehrs ergibt sich daher kein spezifisches Festsetzungserfordernis.

Öffentliche Verkehrsflächen

ZF *Die vorhandene öffentliche Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB)

TF 8 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

²⁵ HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“ in Berlin-Neukölln, Berlin, 27.01.2021.

²⁶ Vgl. HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“ in Berlin-Neukölln, Berlin, 27.01.2021, S. 28f.

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist gemäß textlicher Festsetzung nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gegenüber der Baufläche erfolgt durch eine Straßenbegrenzungslinie. Dabei wird die förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinie (Baunutzungsplan) in der Juliusstraße als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Durch den Projektentwickler wurde am 16.12.2020 beim Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Neukölln ein Antrag zur Errichtung einer Gehwegüberfahrt als Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Errichtung von sieben Anlehnbügel als Stellplätze für 14 Fahrräder und eines Pkw-Stellplatzes mit ELT-Ladestation auf der Fahrbahn gestellt. Durch die hierdurch entfallenden straßenbegleitenden Pkw-Stellplätze (Bestand) ergibt sich in der Juliusstraße auf Höhe des Vorhabens eine für die Feuerwehr erforderliche Aufstellfläche (Anleitern) von 5,50 m.²⁷

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

TF 9 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

ZF *Im Urbanen Gebiet wird eine eingeschossige Tiefgarage TGa 1, die über die Kontur der Baukörper hinausgeht, zeichnerisch festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Urbanen Gebiet von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Dadurch wird ihre Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf die Fläche für Tiefgaragen beschränkt. Die textliche Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um in den Blockinnenbereichen wirksame Grundstücksfreiflächen als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche sowie deren hochwertige, vorrangig grüneprägte Gestaltung zu sichern. Ziel ist es, diese Bereiche als wohnungsnaher Freifläche zu entwickeln, welche die Aufenthaltsqualität erhöht und sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld auswirkt. Darüber hinaus soll die nötige Wohnruhe gewährleistet werden. Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet soll die Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel, unter Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets gefördert werden. Zu diesem Planungsprinzip der Verkehrsverringerung von Kfz gehört auch die

²⁷ Vgl. HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“ in Berlin-Neukölln, Berlin, 27.01.2021, S. 18f.

Förderung des Fahrradverkehrs. Die Freiflächenplanung soll daher eine ausreichende Zahl an oberirdischen Fahrradstellplätzen im Plangebiet berücksichtigen. Der Nachweis von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen / -nutzer wird dadurch nicht beeinträchtigt. Im Urbanen Gebiet können diese Stellplätze ohne weiteres in den Flächen für Tiefgaragen nachgewiesen werden, ohne dass sich die Geschossfläche für alle anderen Nutzungen verkleinert.

Unter Berücksichtigung fehlender Stellplatzreserven im Umfeld des Plangebiets und im Sinne einer Verminderung des oberirdischen ruhenden Verkehrs soll der planinduzierte ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dazu wird im Urbanen Gebiet eine Fläche für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt, die über die Kontur der festgesetzten Baukörper hinausgeht. Die Festsetzung erfolgt nach Maßgabe des beabsichtigten städtebaulichen Konzepts. Durch die Festsetzung von Tiefgaragen ist der mit der Beschränkung der oberirdischen Stellplätze verbundene Eingriff in die private Baufreiheit gerechtfertigt.

Der Architektenentwurf (Schiffer Architekten, Stand 2020) sieht in der Tiefgarage neun Pkw-Stellplätze, einen Motorradstellplatz, 21 Fahrradstellplätze und drei Stellplätze für Lastenräder vor. Im Bereich der rückwärtigen Außenanlagen sind weitere 26 Fahrradstellplätze geplant. Die geplante Anzahl von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder deckt den durch die Wohnnutzungen entstehenden Bedarf an Stellplätzen. Für die Gewerbenutzung kann der Pkw-Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenland abgedeckt werden. In Anbetracht der innerstädtischen Lage mit einer guten Anbindung durch den ÖPNV sowie dem Hintergrund des Trends zu einem umweltverträglichen und nachhaltigen Mobilitätsverhalten ist der Stellplatzschlüssel als ausreichend zu bewerten. Die zusätzliche Bereitstellung von weiteren Fahrradstellplätzen für die Beschäftigten und Kunden der Gewerbenutzungen wird empfohlen.²⁸ Hierzu wurde ein Antrag zur Errichtung von sieben Anlehnbügel als Stellplätze für 14 Fahrräder und eines Pkw-Stellplatzes mit ELT-Ladestation auf der Fahrbahn gestellt (s. oben).

3.6 Immissionsschutz / Klimaschutz

Schutz vor Luftschadstoffen

Lufthygiene - Beschränkung der Brennstoffe

TF 10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt

²⁸ Vgl. HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“ in Berlin-Neukölln, Berlin, 27.01.2021, S. 18f.

des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Daher soll durch die textliche Festsetzung Nr. 10 geregelt werden, dass allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen ist. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, höchstens denen von Heizöl EL entsprechen. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan-Entwurf unberührt.

Da bei der Luftbelastung der größte Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund hat, lassen sich effektive Minderungsmaßnahmen nur stadt- (landesweit) regeln. Eine Reduzierung der bestehenden Belastung, die hier vor allem aus der verkehrlichen Situation resultiert, ist damit vorrangig eine Aufgabe des Landes Berlin und kann nicht durch den Bezirk erfolgen. Vom Bezirk können lediglich, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorgesehen, weiteren Luftbelastungen durch die Beschränkung der Brennstoffe vorgebeugt werden. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro ALB Akustiklabor Berlin eine gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes²⁹ durchgeführt. Im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung wurde geprüft, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 8-86ba und der hierin planungsrechtlich ausgewiesenen Nutzungen potentielle immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere mit umliegenden vorhandenen Nutzungen z. B. durch Geruchs- und/oder Luftschadstoffimmissionen ergeben können.

Abschließend und auf Basis des in der gutachterlichen Beurteilung dargestellten Untersuchungsumfangs kann festgestellt werden, dass sich in Bezug auf die gemäß Bebauungsplan 8-86ba ausgewiesenen Nutzungen, keine Anhaltspunkte für schädliche

²⁹ ALB Akustiklabor Berlin: Gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-86a, BERICHT JUL 20.187.02 H, Berlin, Dezember 2020.

Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Immissionen von Luftschadstoffen und/oder Gerüchen ergeben. Diesbezüglich sind keine Festsetzungen erforderlich.

Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Büro ALB Akustiklabor Berlin eine schalltechnische Untersuchung³⁰ durchgeführt. Die Untersuchung dient dazu die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung zu klären und erforderliche Festsetzungen unter Berücksichtigung der Hinweise / Empfehlungen des Berliner Lärmleifadens zu treffen. Dazu gehören:

- Untersuchung und Beurteilung vorhandener Betriebe und Anlagen, die in den Geltungsbereich der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) fallen,
- Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen des planungsrechtlich möglichen Tiefgaragenportals gemäß TA Lärm,
- Berechnung der Verkehrsgeräuschemissionen und -immissionen öffentlicher Straßen gemäß RLS-90 und Bewertung anhand der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1,
- Aussagen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen auf der Grundlage der zu berechnenden Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der relevanten Verkehrsgeräuschquellen für gemäß DIN 4109-1:2018-01 schutzbedürftige und innerhalb des Plangebiets vorhandene und planungsrechtlich mögliche Raumarten.³¹

Aufgrund der verschiedenen Verfahrensstände der Bebauungspläne im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans 8-86ba werden für die Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung verschiedene Prognosenullfälle und Prognoseplanfälle im Gutachten betrachtet:

- Prognosenullfall 1 (PNF 1) - baulicher Ist-Zustand ohne geplante Bebauung innerhalb der Bebauungspläne 8-86a und 8-86ba,
- Prognosenullfall 2 (PNF 2) - baulicher Ist-Zustand mit geplanter Bebauung innerhalb des Bebauungsplans 8-86a, aber ohne Bebauung innerhalb Bebauungsplan 8-86ba,

³⁰ ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021.

³¹ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 14f.

- Prognoseplanfall 1 (PPF 1) - baulicher Ist-Zustand ohne geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplans 8-86a und mit Bebauung innerhalb Bebauungsplan 8-86ba,
- Prognoseplanfall 2 (PPF 2) - baulicher Ist-Zustand mit geplanter Bebauung innerhalb der Bebauungspläne 8-86a und 8-86ba.³²

Lärmvorbelastung des Plangebietes³³

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Kfz-Verkehrsräusche der

- östlich des Plangebiets verlaufenden Karl-Marx-Straße (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags DTV_w von ca. 22.500 Kfz/24 h gemäß Verkehrsstärkenkarte 2014),
- südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn BAB A 100 (DTV_w von ca. 127.100 Kfz/24 h),
- Delbrückstraße, Glasower Straße und Juliusstraße (mit vergleichsweise geringen DTV_w -Werten).

Die Autobahn BAB A 100 hat auf das Plangebiet nur in den oberen Geschossen einen Einfluss. Dieser ist vergleichbar mit den Vorbelastungen der umliegenden Straßenabschnitte. Der Einfluss der Karl-Marx-Straße ist im Vergleich mit den Vorbelastungen der umliegenden Nebenstraßen gering.

Eine Gewerbelärmvorbelastung besteht für das Plangebiet durch die angrenzenden südlichen und östlichen Gewerbeflächen sowie durch die im Bebauungsplan 8-86a festgesetzte Gewerbefläche.

Gewerbelärm³⁴

Zur Einschätzung des Gewerbelärms für die im Plangebiet vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Nutzungen wurden mehrere Ortsbesichtigungen tags und nachts durchgeführt. Mittels Berechnung wurde untersucht, ob ein Lärmkonflikt zwischen den Gewerbeflächen und den benachbarten planungsrechtlich möglichen Wohngebäuden und der vorhandenen Wohnbebauung möglich ist.

³² Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 9.

³³ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 12f und S. 60.

³⁴ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 38 und S. 79ff.

Für die vorhandenen Betriebe und Anlagen wurden Berechnungen für die bestehende und für die geplante Bebauung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen des planungsrechtlich möglichen Tiefgaragenportals einschließlich Zufahrt berücksichtigt. Diese wurde wie Gewerbelärm eingestuft. Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für den

- Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) für Mischgebiete (MI), 63/45 dB(A) für urbane Gebiete (MU) und 65/50 dB(A) für Gewerbegebiete (GE),
- Maximalpegel von 90/65 dB(A) für MI, 93/65 dB(A) für MU und 95/70 dB(A) für GE

zu erwarten sind. Die westlich des Plangebiets vorhandenen Wohngebäude wurden dabei wie Mischgebiet eingestuft.

Die Berechnungen ergaben:

- Vor dem vorhandenen Gebäude der Tischlerei auf dem GSG-Hof (Juliusstraße 10) kommt es jeweils durch betriebseigene Geräuschquellen zu Überschreitungen der IRW tags durch Beurteilungs- und Maximalpegel. Sollten sich Aufenthaltsräume (z. B. Büros) in den o. g. Gebäuden befinden, hätten diese gegenüber den betriebseigenen Schallquellen keinen Schutzanspruch. Die rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind daher planungs- und immissionsschutzrechtlich unbedenklich.
- Vor den nächstgelegenen Aufenthaltsräumen des planungsrechtlich möglichen Gebäudes innerhalb des Plangebiets, die sich in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragen-Zufahrten befinden, kommt es zu Überschreitungen des IRW nachts durch Maximalpegel um bis zu 5 dB(A). Ursache der rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen sind die Fahrwege der Kfz außerhalb der Tiefgaragen. Daher würde eine Anwendungsmöglichkeit zur Festsetzung einer schallabsorbierenden Ausführung der Tiefgaragenzufahrten keine wesentliche Schallminderung ergeben, da die Schallabstrahlung hauptsächlich durch die Gehweg-Überfahrten erfolgt. Lärminderungsmaßnahmen an dieser Schallquelle sind nicht möglich. Zudem sind die Geräuschimmissionen der Fahrwege von denjenigen des Verkehrs auf der Juliusstraße (Verkehrslärm) nicht zu unterscheiden. Auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage wird daher verzichtet. Die genaue Verortung des Tiefgaragenportals muss in das nachgeordnete Verfahren verschoben werden.
- Durch die Verladevorgänge der Tischlerei mittels Gabelstapler auf dem Grundstück Glasower Straße 60/Juliusstraße 10 kommt es rechnerisch vor den Westfassaden der im Baugebiet MU 3 des Bebauungsplans 8-86a zu Überschreitungen des IRW tags für den Beurteilungspegel. Die IRW-Überschreitungen an der West-

fassade werden im Bebauungsplanverfahren 8-86a durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Am planungsrechtlich möglichen Gebäude des Plangebiets (Juliusstraße 9) werden keine Überschreitungen der IRW erwartet. Daher sind im Bebauungsplan 8-86ba diesbezüglich keine Festsetzungen notwendig.

Kfz- und Schienenverkehrslärm³⁵

Auf der Grundlage der Verkehrswerte für die relevanten Straßen wurden für innerhalb des Plangebiets vorhandene und planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen die Geräuschemissionen durch Straßenverkehr ermittelt. Zudem erfolgte die Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die inner- und außerhalb des Plangebiets vorhandenen und zukünftig ggf. baugenehmigten schutzwürdigen Nutzungen. Dazu war der Vorher- mit dem Nachher-Zustand zu vergleichen. Pegelunterschiede sind für die Nachbarschaft prinzipiell aufgrund folgender Einflüsse in Summe zu erwarten:

- durch zusätzlichen planinduzierten Verkehr oder neue Lichtsignalanlagen und/oder,
- durch zusätzliche Reflexionen an geplanten Gebäuden und/oder
- durch zusätzliche Abschirmung aufgrund geplanter Gebäude.

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen sind:

- die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1,
- die vorliegend mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung,
- ein Schwellenwert von 65 dB(A) für den Lärmschutz von dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen.

Bezüglich der Bewertung der planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets findet sich im Berliner Lärmleitfaden am Beispiel der an eine Straße heranrückenden Wohnbebauung eine Orientierungshilfe (s. dort Kapitel VII.2.1 - Planfall 1). Diese wurde angewendet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Bebauungsplan 8-86ba planungsrechtlich weder ein Neubau noch ein erheblicher baulicher Eingriff an vorhandenen Straßen ermöglicht wird.

³⁵ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 34, S. 38 und S. 81 ff.

Planbedingte Änderungen für vorhandene schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Für alle Immissionsorte (IO) liegen die für den Planfall ermittelten Pegelerhöhungen unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Pegel in den Nullfällen in einem der Abwägung zugänglichen Bereich.
- Vor einigen Fassaden vorhandener Gebäude verringern sich die Pegel in den Planfällen tags und nachts infolge der zusätzlichen Abschirmung durch die planungsrechtlich mögliche Bebauung.

Planbedingte Änderungen für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Die Berechnungen zu den Verkehrslärmimmissionen für ausgewählte Immissionsorte lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden über allen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet eingehalten.
- Vor den Fassaden des möglichen Wohn- und Bürogebäudes wird der schalltechnische Orientierungswert (SOW) von 63 dB(A) tags größtenteils eingehalten. Ausnahmen bilden die obersten nach Süden ausgerichteten Geschosse, vor deren Fassaden teilweise Beurteilungspegel von 64 und 65 dB(A) ermittelt wurden.
- Der SOW nachts von 50 dB(A) in urbanen Gebieten wird straßenseitig vor allen Fassaden des planungsrechtlich möglichen Gebäudes überschritten. Die Überschreitungen betragen maximal 9 dB(A).

Ergebnisse für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche und für Freiflächen

- Unter Berücksichtigung der möglichen Gebäudereflexion an der jeweiligen Fassade (berechneter Beurteilungspegel + 2 dB(A)) ergeben sich innerhalb des Plangebiets in den Planfällen für Immissionsorte über Außenwohnbereichen (AWB), die dem Wohnen zugeordnet sind, tagsüber für die straßenzugewandten, vorgesehenen Loggien in den obersten möglichen Geschossen Beurteilungspegel > 65 dB(A). Vor den Fassaden, die nicht als Loggien ausgebildet, gemäß städtebaulichem Konzept für die Gewerbenutzung vorgesehen sind, entstehen ebenfalls nur in den oberen Geschossen im östlichen Fassadenbereich Beurteilungspegel > 65 dB(A). Daher sollte eine Festsetzung zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen zumindest für (planungsrechtlich mögliche) Geschosse oberhalb des 4. Vollgeschosses erfolgen.
- Über der Freifläche wird der Schwellenwert von 55 dB(A) tags eingehalten.

Fazit Verkehrslärm

Gesunde Wohnverhältnisse sind nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des urbanen Gebiets ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Dies trifft vor allem auf diejenigen Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnnutzungen zu, für die nachts großflächig ein Beurteilungspegel von deutlich über 50 dB(A) überschritten wird.

Trennungsgrundsatz³⁶

Das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das Abrücken der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von den Verkehrsstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für die Prognosenullfälle verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich, da der als Maßstab dienende SOW für Verkehrslärm nachts von 50 dB(A) grundsätzlich über den straßenzugewandten Baugrenzen nicht eingehalten werden kann. Zudem ist ein Abrücken aus Platzgründen gar nicht möglich.

Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- Gebot kostensparenden Bauens,
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen.

Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor der Mehrzahl der Fassaden tagsüber größtenteils ausreichend ruhige Bereiche von ≤ 63 dB(A). Im Plangebiet selbst sind tagsüber zudem großflächigere ebenerdige Freibereiche vorhanden, über denen ein Beurteilungspegel tags von 60 dB(A) eingehalten wird.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen³⁷

Lärmschutzwände an Straßen und/oder Schienenwegen

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg - wie z. B. Lärmschutzwände entlang vorhandener Straßen - kommen aus verschiedenen Gründen

³⁶ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 83.

³⁷ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 82f.

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 vorhandene Straßen.

Zudem würden sich mögliche Standorte von Lärmschutzwänden entlang der relevanten Verkehrslärmquellen Karl-Marx-Straße und BAB A 100 außerhalb des Plangebietes befinden, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen kann.

Lärmindernde Fahrbahnoberfläche und zulässige Höchstgeschwindigkeit für Straßen

Grundsätzlich ist es möglich, für Straßen, für die dies noch nicht angeordnet wurde, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren (z. B. Karl-Marx-Straße). Die untergeordneten Straßen im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits in einer Tempo 30-Zone. Für die Bundesautobahn BAB A 100 scheidet die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ohnehin aufgrund der Mindestgeschwindigkeit von 80 km/h auf Autobahnen aus. Die Karl-Marx-Straße trägt zur Gesamtverkehrslärmbelastung im Plangebiet allenfalls im östlichen Randbereich relevant bei. Das Minderungspotenzial hinsichtlich des Gesamtverkehrslärms ist bezogen auf das gesamte Plangebiet nahezu vernachlässigbar.

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

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 beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von $v_{zul} > 60$ km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlt zudem ebenfalls die Rechtsgrundlage.

Passive Lärmschutzmaßnahmen³⁸

Da der Trennungsgrundsatz und aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet hinsichtlich ihrer Anwendung nicht zielführend sind, werden aus gutachterlicher Sicht zwei Festsetzungen zum passiven Lärmschutz empfohlen. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen wird im Bebauungsplan den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus der Sicht des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen.

³⁸ Vgl. ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BERICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021, S. 84ff.

Grundrissausrichtung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung

TF 11 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entlang der Juliusstraße bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen und in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung zur Grundrissausrichtung kommt dann zur Anwendung, wenn für die zur Lärmquelle ausgerichteten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu erwarten ist, dass das ungestörte Schlafen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster in keinem oder in einer nicht genügenden Anzahl von Aufenthaltsräumen möglich ist. Für die geplante Bebauung ist eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung für alle Fassaden anzustreben, vor denen der entsprechende SOW von 50 dB(A) nachts überschritten wird. Dies betrifft alle straßenzugewandten Fassaden des planungsrechtlich möglichen Gebäudes. Eine solche Festsetzung ist möglich, da an den straßenabgewandten Fassaden ausreichend ruhige Fassaden hergestellt werden können.

Grundsätzlich sollte der Festsetzung zur Grundrissausrichtung der Vorzug vor der Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung gegeben werden. Für diejenigen Wohnungen, bei denen hiernach nicht genügend Aufenthaltsräume zu einer ruhigen Seite orientiert sind, sind im Bebauungsplan andere Maßnahmen vorzusehen, damit ein ausreichend niedriger Beurteilungspegel im Inneren der betroffenen Aufenthaltsräume bei gleichzeitiger Gewährleistung der Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffneten Elementen in der äußeren baulichen Hülle eingehalten wird. Ergänzend zur Grundrissausrichtung von Wohnungen werden daher in der Festsetzung „besondere Fensterkonstruktionen“ und „baulichen Maßnahmen

gleicher Wirkung“ berücksichtigt. Dadurch können planungsrechtlich auch (kleinere) Wohnungen ermöglicht werden, die nur straßenzugewandte Fenster haben.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden hier alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster an sich betreffen. Dazu zählen das sog. HafenCity-Fenster und baulich vergleichbare Konstruktionen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definiertes / begrenztes Ankippen) des Elementes bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Zielwertes eines Beurteilungspegels innen nachts von 30 dB(A) zu ermöglichen.

Mit der Formulierung "bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung" sind solche Maßnahmen gemeint, die von "normalen" kippbaren Fenstern im Außenbauteil des Aufenthaltsraums ausgehen und zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils mit dem gekippten Fenster zusätzliche (gekoppelte) baulich-technische Lösungen vorsehen. Diese Lösungen sind z. B.

- vorgelagerte baulich geschlossene bebaute Außenwohnbereiche (in der Art eines Wintergartens), in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente befinden oder
- sog. Prallscheiben oder
- vorgesetzte Läden oder
- baulich geschlossene Laubengänge oder
- Vorhangfassade.

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.

Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

TF 12 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen)

von Wohnungen oberhalb des 4. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich von der Juliusstraße abgewandt ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Juliusstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus gutachterlicher Sicht sind im vorliegenden Fall entlang der Juliusstraße auch Festsetzungen zum Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) notwendig. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen werden ab einem Beurteilungspegel > 65 dB(A) über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs erforderlich. Davon betroffen sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 4. Vollgeschosses.

Zu Art und Umfang möglicher Lärmschutzmaßnahmen gibt es keine Vorgaben. Um den Schwellenwert von 65 dB(A) einzuhalten, sind verschiedene Maßnahmen möglich. Hierzu gehört zum Beispiel eine einfache Verglasung, bei Außenwohnbereichen in höher gelegenen Geschossen ggf. auch eine akustisch dicht ausgeführte Brüstung. Bei seitlicher Ausrichtung der Fassade zur Hauptlärmquelle kann bereits eine abschirmende Wand (auch Glaswand) an der lärmzugewandten Seite eines Balkons genügen. Die erforderlichen Maßnahmen wären bei hinreichend verfestigter Planung im Einzelnen abhängig von der Höhe des Beurteilungspegels Tag festzulegen.

Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Baulicher Schallschutz

Wenn die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, bestehen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Dies ist der Fall, wenn außen vor

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten ein Beurteilungspegel tags von 58 dB(A) und/oder nachts von 53 dB(A),
- Unterrichtsräumen u. ä. ein Beurteilungspegel tags von 58 dB(A) und/oder
- Büroräumen u. ä. ein Beurteilungspegel tags von 63 dB(A)

überschritten wird (Schwellenwerte).

Die schalltechnische Untersuchung kommt diesbezüglich zu den Ergebnissen:

- Der Schwellenwert nachts von 53 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen wird vor fast allen straßenzugewandten Fassaden des planungsrechtlich möglichen Gebäudes überschritten.
- Der Schwellenwert tags für Unterrichtsräume von 58 dB(A) wird vor etlichen straßenzugewandten Fassaden überschritten.
- Der Wert für Büroräume wird in einzelnen Geschossen vor den straßenzugewandten Fassaden überschritten.

Zur Bewältigung des Tatbestandes sind für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie teilweise für Unterrichts- / Büroräume entlang der Juliusstraße Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zu treffen. Es ergeben sich straßenzugewandt mittlere Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Gemäß Berliner Lärmleitfaden 2017 war bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile zu treffen. Aus dem Rundschreiben Nr. 3/2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C ergibt sich nunmehr, dass im Bebauungsplan kein Erfordernis mehr besteht, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen. Aufgrund der Bestimmung der geltenden DIN-Normen (DIN 4109-1:2018-01, DIN 4109-2:2018-01) sind dazu keine weiteren textlichen Festsetzungen notwendig, da der Nachweis im nachrangigen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu erbringen ist.

3.7 Grünfestsetzungen

Entwässerungskonzept

Um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 8-86ba vom Büro PST GmbH ein Entwässerungskonzept³⁹ erarbeitet worden.

Die fachgutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die ermittelten, sehr guten hydrologischen Voraussetzungen die Bedingungen sehr gut sind, das Regenwasser über eine Versickerungsanlage auf dem Privatgrundstück in den Untergrund zu leiten. Zwar lässt die Überbauung des Grundstücks wenig Spielraum für eine Variantenuntersuchung des Regenwassermanagements, dennoch sind die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bemessen, um eine Anlage zur Handhabung

³⁹ PST GmbH: Entwässerungskonzept / Vorhaben: B-Plan 8-86ba Juliusstraße 9, Berlin, November 2020 / überarbeitet Dezember 2020.

des Regenwassers einschließlich Überflutungsschutz dort anzuordnen. Als Entwässerungssystem wurde ein Mulden-Rigolen-System mit Notüberlauf betrachtet.

Unter Berücksichtigung des 5-jährigen-Regenereignisses ist innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche eine Mulde von 10,0 m x 2,5 m mit einer Böschungsneigung 1:2 und einer Höhe von 0,30 m anzulegen. Zusätzlich wurde unterhalb der Muldensohle eine Kiesrigole mit einer Höhe von 0,5 m geplant. Die Mulde sollte mindestens einen Notüberlauf in die Kiesrigole haben, damit das Regenwasser auch im Fall von Vereisungen der Muldenoberfläche in die Kiesrigole geleitet werden kann. Zur besseren Verteilung des Regenwassers kann zusätzlich eine Drainageleitung eingesetzt werden. Das Regenwasser wird über den bewachsenen Oberboden der Mulde gereinigt, fließt in die Rigolen und kann dort anschließend versickern.

Gemäß DIN 1986-100 ist kein Rückhalt für den Überflutungsschutz notwendig, da die Gesamtfläche des Bauvorhabens nicht größer als 800 m² ist. Da sich die Fläche mit 780 m² jedoch im Grenzbereich befindet und sich zusätzlich eine Tiefgarage und Kellerschächte in unmittelbarer Nähe befinden, wurde im Entwässerungskonzept der Überflutungsschutz dennoch berücksichtigt. Dadurch erweitern sich die Anforderungen an die Mulde von 15,0 m x 3,5 m mit einer Böschungsneigung 1:2 und einer Höhe von 0,30 m (erforderliche Flächengröße 52,5 m²).

Ein Mindestabstand der Rigolenfelder von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen wurde eingeplant und sollte auch in den nächsten Planungsphasen berücksichtigt werden. Es muss sichergestellt werden, dass das Regenwasser keine angrenzenden Gebäude beschädigt (Einbauen der Rigolen in entsprechender Tiefe oder Abdichten der Rigolen in Richtung der benachbarten Grundstücke, wasserdurchlässige Ausbildung der Tiefgarage).

Der Nachweis zur Regenentwässerung auf dem privaten Grundstück ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Bepflanzung

TF 13 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verwendung von Baumarten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

Mit der Festsetzung der Bepflanzung sollen durchwurzelbare Bodenflächen geschaffen werden. Die Festsetzung ermöglicht so eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet, welcher sich durch die Filterung von Staub, der Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff positiv auf die Lufthygiene und das Bioklima im Plangebiet auswirkt.

Mit einer Überdeckung der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m wird den besonderen Anforderungen des Ost-West-Gefälles im Plangebiet Rechnung getragen. Auf eine höhere Mindestüberdeckung wurde daher verzichtet, da ein Eingriff in tiefere Bodenschichten erfolgen müsste, um die Überdeckung flächendeckend zu garantieren. Der Vorschlag der Festsetzung einer durchschnittlichen Tiefgaragen-Überdeckung (mit einem höheren Wert) wurde daher nicht weiterverfolgt, da diese eine nicht handhabbare und nicht den Musterfestsetzungen entsprechende Regelung darstellt.

Für die Anpflanzung von Bäumen und tieferwurzelnden Sträuchern ist die Erdschicht im Sinne einer Geländemodellierung entsprechen zu erhöhen, um Anwachsen und Entwicklung der Bepflanzung sicherzustellen. Dies sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Freiraumplan/-konzept nachgewiesen werden.

Dachflächenbegrünung

TF 14 Im Baugebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß textlicher Festsetzung sind im Baugebiet mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind dabei nicht mitzurechnen.

Im Ergebnis der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes⁴⁰ durch das Büro PST ist erkennbar, dass sich ein Anteil an Dachbegrünung positiv auf die notwendige Entwässerungsfläche bzw. das erforderliche Rigolenvolumen sowie auf die für den Überflutungsnachweis erforderliche Fläche auswirkt. Zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet wurde daher die textliche Festsetzung TF 14 im Bebauungsplan formuliert.

Eine Dachflächenbegrünung hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potenziellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltauflösend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen.

Durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung auf das Plangebiet infolge einer Erhöhung der Kaltluftbildung und der Evapotranspiration ist diese im besonderen Maße auch dazu geeignet, in baulich verdichteten Bereichen thermische Belastungen der Bevölkerung an austauschmindernden, sommerlichen Hochdruckwetterlagen zu verringern. Da diese Wetterlage im Zuge des Klimawandels zukünftig vermehrt auftreten wird, leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Plangebietes an die Auswirkungen des Klimawandels und entspricht zugleich den Handlungsempfehlungen des StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET. Neben der ökologischen Aufwertung kann mit der Dachflächenbegrünung somit auch eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht werden.

Empfohlen wird die Herstellung sogenannter „blaugrüner Dächer“, bei denen die Begrünung mit einer Speicherung des Niederschlagswassers kombiniert wird. Diese Dachformen sind besonders für die Anpassung an den Klimawandel geeignet, da das Wasser auf diesen längere Zeit gespeichert wird, so dass in Trockenperioden die Evapotranspiration der Dachbepflanzung verstärkt und damit zur Kühlung der Stadt beiträgt.

Örtliche Versickerung von Niederschlagswasser

TF 15 Im Urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau,

⁴⁰ PST GmbH: Entwässerungskonzept / Vorhaben: B-Plan 8-86ba Juliusstraße 9, Berlin, November 2020 / überarbeitet Dezember 2020.

Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Funktion des Naturhaushaltes soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Urbanen Gebietes möglichst gering gehalten werden. Daher ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dies wirkt sich positiv auf die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aus. Neben dieser Bedeutung wirkt sich die wasser- und luftdurchlässige Befestigung der Wege auch auf die Versickerungsleistung sowie die Grundwasserneubildungsrate aus und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen.

Weiterhin leistet der Aufbau einer wasser- und luftdurchlässigen Wegedecke einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Plangebietes an die Auswirkungen des Klimawandels da die Versiegelung gering gehalten wird und anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickern kann.

Ausgenommen von der Pflicht zum Aufbau vom wasser- und luftdurchlässigen Aufbau sind die räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen. Diese Ausnahme ist aufgrund der größeren Belastungsintensität durch die zulässige Nutzung erforderlich. Gleichzeitig dient sie dem Schutz von Boden und Wasser, da ein solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesem Bereich führen könnte.

Voraussetzung für die Wirkung der Maßnahme ist ggf. die Sanierung der vorhandenen Altlasten im Plangebiet.

3.8 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Beschränkung von Werbeanlagen

TF 15 Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung sind grundsätzlich anzuerkennen und werden berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, doch die Ortsbildpflege und der Schutzanspruch der künftigen Bewohner hier solche Gestaltungsele-

mente vermeiden möchten. Anliegen der textlichen Festsetzung ist es daher, die Widersprüche möglichst gering zu halten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich auf im Gebiet ansässige Betriebe an der Stätte ihrer Leistung zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass im Geltungsbereich Werbeanlagen für ortsfremde Unternehmen bzw. Produkte installiert werden, die zu einer wesentlichen Störung des Stadtbildes führen würden. Ziel ist es insbesondere die Aufenthaltsqualität des Außenraums zu erhalten und eine Beeinträchtigung des Wohnens zu vermeiden.

Durch die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können Gewerbetreibende vor Ort weiterhin auf ihre Betriebe bzw. auf ihre Produkte hinweisen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Hierdurch soll einem Wildwuchs von Großflächenwerbung nicht im Gebiet ansässiger Unternehmen vorgebeugt werden. In der jüngeren Vergangenheit konnte man in Berlin zunehmend großflächige Werbung im Stadtbild beobachten. Insbesondere an Baugerüsten wird immer häufiger geworben, auch ohne erkennbare Bautätigkeit.

Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, im Gebiet ansässiger Betriebe (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Berliner Bauordnung. Eine mögliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Regelungen.

Aufhebung bisheriges Planungsrecht

TF 17 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.

Durch die textliche Festsetzung werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt. Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Verbindliches Planungsrecht bildet gegenwärtig der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien und planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A, festgesetzt am 09.07.1971.

3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen

Keine.

Nachrichtliche Übernahmen

Keine.

Hinweise

Auf vegetativ angelegten Flächen wird die Verwendung von Arten der den Bebauungsplanunterlagen beigefügten Pflanzlisten (siehe Anlage) empfohlen.

3.10 Städtebaulicher Vertrag

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, werden ergänzend zum Bebauungsplan vertragliche Regelungen abgeschlossen. Nach § 11 des Baugesetzbuchs müssen die in einem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen insgesamt angemessen sein. Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, das heißt, es muss ein Sachzusammenhang zwischen dem Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen.

Auf der Grundlage der Grundzustimmung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird mit der Projektentwicklungsgesellschaft des Grundstücks Juliusstraße 9 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Damit können die mit dem Vorhaben zusammenhängenden Inhalte vertraglich geregelt und abgesichert werden.

Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags

Der Städtebauliche Vertrag regelt die Beteiligung des Vorhabenträgers an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gefördert und gesichert werden. Insbesondere sollen angesichts der bestehenden Versorgungsprobleme in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten ein Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung geleistet und zugleich den städtebaulichen Zielen entsprechend gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sichergestellt werden.

Vorrangiger Regelungsbedarf besteht daher - entsprechend den Anforderungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung - hinsichtlich der anteiligen Errichtung mietpreis-/ belegungsgebundener Wohnungen mit einer Quote von 30 % und einem Bindungszeitraum von 30 Jahren. Gemäß Bedarfsberechnung der Jugendhilfeplanung Neukölln (Jug Plan) von Oktober 2021 kann der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kita-Kinder ist daher nicht abzulösen, so dass im städtebaulichen Vertrag keine

Regelungen hierzu erfolgen müssen. Ein Bedarf zur Schaffung von Schulplätzen besteht derzeit ebenfalls nicht.

Auch die Nutzungsverteilung im Urbanen Gebiet wird im städtebaulichen Vertrag benannt und geregelt. Die dort fixierte Nutzungsverteilung wird in der Festsetzung der Geschossfläche Wohnen konkret in Ansatz gebracht.

Zudem werden die Fristen des Wohnungsbaus geregelt. Innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Innerhalb von 24 Monaten nach Vollziehbarkeit ist mit der Bautätigkeit zu beginnen (Bezugsfertigkeit innerhalb von 48 Monaten).

Zu den vorgenannten Punkten ergeben sich konkret folgende Regelungsinhalte im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger:

- 1.870 m² vorgesehene Geschossfläche Wohnen,
- Errichtung förderfähiger Mietwohnungen nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes Berlins auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 561 m².

Die weiteren Regelungsbedarfe betreffen Umweltbelange. Vertragsinhalte sind:

- Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes im Rahmen der Durchführung der Bautätigkeiten (insbesondere Altlastenproblematik),
- Entwässerungskonzept als Bestandteil der städtebaulichen Verträge,
- Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten.

Der Bebauungsplan ist nicht von gesamtstädtischer Bedeutung und der städtebauliche Vertrag bedarf somit nicht der Abstimmung mit der Wohnungsbauleitstelle.

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 fand in der Zeit vom 24. September bis einschließlich 12. Oktober 2018 statt. Es wurden sieben schriftliche Äußerungen abgegeben. Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 8-86 wurde am 05. März 2019 mit dem BA-Beschluss Nr. 69/19 vom Bezirksamt Neukölln beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 8-86 wurden Belange geltend gemacht, die zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-86 führten:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 (ehemals MU 3),

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten weiterhin zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in Urbanen Gebieten,
- Ergebnisse Verkehrsgutachten,
- Luftschadstoffkonzentration,
- Altlasten,
- Aussagen zu städtischen Luftaustauschprozessen,
- Darlegung der speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP).

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-86

Für den Bebauungsplanentwurf 8-86 wurde in der Zeit vom 24. September 2018 bis einschließlich 24. Oktober 2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per Email vom 24. September 2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 25 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan 8-86 wurden Belange geltend gemacht, die zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-86 führten:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf dem Grundstück Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10 (ehemals MU 3),
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten weiterhin zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben in Urbanen Gebieten,
- Aussagen zur Ermittlung der Geschossfläche Wohnen, Ermittlung der Folgebedarfe,
- Prüfung der Aussagen zum StEP Verkehr auf Vollständigkeit und Aktualität,
- Ergebnisse Verkehrsgutachten,
- Ergebnisse schalltechnische Untersuchung,

- Ergebnisse Entwässerungsgutachten,
- Ergebnisse Luftschadstoffuntersuchung,
- Darlegung der speziellen artenschutzrechtlichen Anforderungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP),
- Vorschriften der Baumschutzverordnung,
- Vorschriften der GebäudebrüderVO,
- Vorschriften des Rodungsverbot nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang (mit Datum vom 13.02.2019) entnommen werden.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 8-86

Für den Bebauungsplanentwurf 8-86 wurde in der Zeit vom 22. März 2019 bis einschließlich 23. April 2019 die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben vom 22. März 2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 21 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan 8-86 wurden Belange geltend gemacht, die zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-86 führten:

- Änderung der textlichen Festsetzungen TF 4 und TF 5, so dass eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen lediglich unterhalb der Geländeoberfläche ermöglicht wird.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten weiterhin zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Angabe des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans rechnerisch als Maximalwert ergibt;
- Erläuterung, dass der Nachweis für die Berücksichtigung der Belange des Boden- und Grundwasserschutzes im nachgeordneten Verfahren geführt wird;
- Ergänzung der vom Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilten Anforderungen, die an den Boden- und Grundwasserschutz bestehen;
- Ergänzung von Ausführungen zur Deckung des Schulbedarfes;
- Fortschreibung Inhaltsverzeichnis;

- redaktionelle Fortschreibung Verkehrsgutachten;
- redaktionelle Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang (mit Datum vom 18.06.2019) entnommen werden.

Darüber hinaus erfolgten sonstige Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgrund des Planungsfortschrittes:

- bestandsbezogene, reine Baukörperfestsetzung auf Teilflächen des Grundstückes Glasower Straße 64 einschließlich Ergänzung der textlichen Festsetzung TF 2.5 und Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO,
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung(en) zur Überschreitung der Baugrenze entlang der Glasower Straße durch Gebäudeteile (TF 7).

4.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach Teilung des Bebauungsplanes 8-86 sowie des Bebauungsplanes 8-86b wurde in der Zeit vom 14. April 2021 bis einschließlich 15. Mai 2021 die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben vom 14. April 2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 22 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans führten.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zur Ergänzung folgender Themen in der Begründung und/oder im Umweltbericht:

- Fortschreibung zum StEP Verkehr,
- Formulierung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung,
- Ergänzung von Anforderungen an mögliche Ersatzpflanzungen,
- Ergänzung von Anforderungen zur Überprüfung von potenziellen Lebensstätten geschützter Arten,
- Ergänzung zum Schutzgut Boden / Grundwasser.

Darüber hinaus erfolgt die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan, u.a. mit folgenden, sich aus der Abwägung ergebenden Regelungen:

- Beteiligung an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung,
- Regelung zur frühzeitigen Beteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes / Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz im Zuge nachgeordneter Verfahren,
- Erstellung eines Außenanlagenplans mit Darstellung eines möglichen Baum-Ersatzstandortes.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk mit Datum vom 14.06.2021 entnommen werden (siehe Kap. VII 7).

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86ba fand in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 22. Dezember 2021 statt. Es wurde eine schriftliche Äußerung abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Ergänzung von Themen in der Begründung und / oder im Umweltbericht führten.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk vom 02.02.2022 entnommen werden (siehe Kap. VII 8).

4.6 Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18. November 2021 über die Durchführung der Auslegung des Bebauungsplans 8-86ba benachrichtigt.

Schriftliche Stellungnahmen gingen von neun Behörden bzw. Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein und wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange geltend gemacht, die zu Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Ergänzung von Themen in der Begründung und / oder im Umweltbericht führten.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk vom 02.02.2022 entnommen werden (siehe Kap. VII 8).

5 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Kfz- und Schienenverkehrsgeräusche der östlich des Plangebiets verlaufenden Karl-Marx-Straße, südlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn BAB A 100 sowie die Juliusstraße. Eine Gewerbelärmvorbelastung besteht für das Plangebiet durch die angrenzenden südlichen Gewerbeflächen und durch unmittelbar westlich angrenzenden vorhandenen Betriebe und Anlagen (GSG-Hof Glasower Straße 60 / Juliusstraße 10).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Büro ALB Akustiklabor Berlin eine schalltechnische Untersuchung⁴¹ durchgeführt. Die Untersuchung diente dazu, die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung zu klären und erforderliche Festsetzungen unter Berücksichtigung der Hinweise / Empfehlungen des Berliner Lärmleitfadens zu treffen. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse sind nach gutachterlicher Ansicht in Bezug auf Verkehrslärm in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen des urbanen Gebiets jedoch ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Dies trifft vor allem auf diejenigen Fassaden planungsrechtlich möglicher Wohnnutzungen zu, für die nachts großflächig ein Beurteilungspegel von deutlich über 50 dB(A) überschritten wird.

Das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall das Abrücken der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von den Verkehrsstrassen verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für die Prognosenullfälle verdeutlichen, ist dies praktisch nicht möglich, da der als Maßstab dienende schalltechnische Orientierungswert für Verkehrslärm nachts von 50 dB(A) grundsätzlich über den straßenzugewandten Baugrenzen nicht eingehalten werden kann. Zudem ist ein Abrücken aus Platzgründen gar nicht möglich. Es wurde abgewogen, dass eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG vertretbar erscheint (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nutzung vorhandener Infrastruktur, Gebot kostensparenden Bauens, Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen).

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg - wie z. B. Lärmschutzwände entlang vorhandener Straßen - kamen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprachen u. a. städtebauliche Gründe, die

⁴¹ ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“, BE-RICHT JUL 20.187.01 P, Berlin, 01.02.2021.

Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet und die erforderlichen Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen für vorhandene Straßen. Zudem würden sich mögliche Standorte von Lärmschutzwänden entlang der relevanten Verkehrslärmquellen Karl-Marx-Straße und BAB A 100 außerhalb des Plangebietes befinden, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen kann.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren fehlte die Rechtsgrundlage. Eine entsprechende Anordnung kann nur die zuständige Verkehrsbehörde (Verkehrslenkung Berlin VLB oder bezirkliche Straßenverkehrsbehörde) treffen. In den Berechnungen ist eine Reduzierung außerdem nur anrechenbar, wenn diese Anordnung bereits getroffen wurde oder sicher davon auszugehen ist, dass sie bis zu einem bestimmten Zeitpunkt getroffen wird (s. auch Berliner Lärmleiffaden). 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 beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von $v_{zul} > 60$ km/h. Für eine solche Maßnahme im Bebauungsplan fehlte ebenfalls die Rechtsgrundlage.

Innerhalb des Bebauungsplans konnte mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz auf die äußeren Belastungen reagiert werden, so dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können. Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundrissausrichtung in Verbindung mit besonderen Fensterkonstruktionen oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung,
- Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

Der Nachweis zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ist im nachrangigen Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu erbringen.

Weiterhin erfolgte im Bebauungsplan die flächenhafte Ausweisung eines Baufensters. Das innerhalb dieser Fläche zulässige Nutzungsmaß ist geringer und wird durch die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Hintergrund der Festsetzung war es, noch Spielraum zur Ausgestaltung der späteren Bauausführung zu lassen (z. B. Gestaltung von Erkern, Balkonen, Loggien). Die erforderlichen Anforderungen an die Abstandsflächen der zulässigen Baukörper in den Baugebieten sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen und entsprechend einzuhalten, so dass diesbezüglich dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Durch das Büro ALB Akustiklabor Berlin wurde eine gutachterliche Beurteilung der luft-hygienischen Situation innerhalb des Plangebietes⁴² durchgeführt. Im Hinblick auf die Belange der Luftreinhaltung wurde geprüft, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der hierin planungsrechtlich ausgewiesenen zukünftigen Nutzungen potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere mit umliegenden vorhandenen Nutzungen durch Geruchs- und/oder Luftschadstoffimmissionen ergeben können. In Bezug auf die ausgewiesenen Nutzungen ergaben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Immissionen von Luftschadstoffen und/oder Gerüchen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung von rund 1.870 m² Geschossfläche Wohnen ermöglicht. Legt man eine durchschnittliche Wohnungsgröße zugrunde, können ca. 19 Wohnungen neu errichtet werden. Dies kommt der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung entgegen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der festgesetzten zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und damit bezahlbarer Wohnraum zu realisieren ist. Damit wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und der Forderung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gefolgt. Weiterhin wird innerhalb der wachsenden Stadt Berlin das Ziel einer (besseren) sozialen Durchmischung der Bevölkerung erreicht. Somit wurden die besonderen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer zur Folge (Gender Mainstreaming). Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind grundstücksbezogen, nicht personen- oder geschlechtsbezogen. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung eines Geschlechts durch die Festsetzungen ist nicht zu erkennen.

⁴² ALB Akustiklabor Berlin: Gutachterliche Beurteilung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 8-86a, BERICHT JUL 20.187.02 H, Berlin, Dezember 2020.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Bedürfnisse von Familien, sowie junger, alter und behinderter Menschen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen darüber hinaus die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. in privater Trägerschaft) zu, so dass das Plangebiet für Familien und junge Menschen besonders geeignet ist. Die Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße derzeit nicht vorgesehen. Gemäß Bedarfsberechnung der Jugendhilfeplanung Neukölln (Jug Plan) von Oktober 2021 kann der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden. Der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kita-Kinder ist daher nicht abzulösen, so dass im städtebaulichen Vertrag keine Regelungen hierzu erforderlich bzw. möglich sind.

Mit der Umsetzung der Planung (Wohnungsneubau im Plangebiet) sind für den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen ein Bedarf von rund 2 Kitaplätzen sowie ein Schulplatzbedarf von rund 2 Plätzen zu erwarten. Das Plangebiet liegt in der Grundschulplanungsregion Neuköllner Mitte/Zentrum - 2, in der auf Basis der bestehenden Wohnbaupotenziale von einer ausreichenden Platzversorgung ausgegangen wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand (Stellungnahme vom Fachbereich Schule, Bezirksamt Neukölln von Berlin vom 27.05.2019, im Verfahren zum Bebauungsplan 8-86a) reichen die Schulplätze in der Grundschulplanungsregion zur Abdeckung durch den Bebauungsplan 8-86a entstehenden Bedarfe aus, da ein Großteil der Wohnungsbaupotenziale erst später als die geplante Bebauung im Bebauungsplan umgesetzt werden können.

Die Belange der älteren Bevölkerung bzw. behinderter Menschen wurden durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes berücksichtigt. So sind in diesem Baugebiet u.a. auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Festsetzung erlaubt auch die Ansiedlung von Einrichtungen der Gebietsversorgung (z. B. Nahversorgung), was sich aufgrund deren fußläufiger Erreichbarkeit positiv auf die Belange weniger mobiler Bevölkerungsgruppen auswirken kann.

Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen im Straßenland), wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Zentrums gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden sowie aufgrund der weitestgehend ausgebauten Erschließung als vorhandener Ortsteil zu betrachten.

Um dem Grundsatz des städtebaulichen Einfügens zu entsprechen, wurden u.a. Festsetzungen zur Regelung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung von Oberkanten OK über NHN) bestimmt.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Das Plangebiet sowie dessen angrenzende Grundstücksbereiche weisen keine Denkmale auf.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Von den Kirchen und öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften wurden keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ebenso ist im Rahmen des Bebauungsplans abzuklären, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan soll eine vorsorgende Bewältigung der Konflikte erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Diese Aspekte wurden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Beurteilung der Bebaubarkeit des Plangebietes durch Nebenanlagen auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968, vgl. hierzu: Ausführungen in Kapitel II.1.2.7 der Begründung) sind bereits nach bestehendem Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades im gesamten Plangebiet Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan entstehen, bestand daher grundsätzlich nicht. Somit lassen die beabsichtigten Festsetzungen zum Nutzungsmaß eine geringere Versiegelung zu, als im Bestand bisher schon möglich wäre. Auch wenn die Eingriffsbewertung im Umweltbericht aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation zu dem Ergebnis kam, dass eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan entstehen, nicht besteht, wurden durch Festsetzungen verschiedene

Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine Grünfestsetzung, die eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – auch oberhalb von Tiefgaragen – vorsieht, eine Festsetzung zur extensiven Dachflächenbegrünung und die verbindliche Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Diese Festsetzungen dienen der Kompensation und waren freiwillige Maßnahmen des Plangebers, die sich aus der rechtlichen Eingriffsbewertung nicht ergeben. Insgesamt wird mit der Planung das Ortsbild aufgewertet, indem das Gelände in eine geordnete Nutzung und Gestalt überführt wird.

Um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vom Büro PST GmbH ein Entwässerungskonzept⁴³ erarbeitet worden. Die fachgutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die ermittelten, sehr guten hydrologischen Voraussetzungen die Bedingungen sehr gut sind, das Regenwasser über eine Versickerungsanlage auf dem Privatgrundstück in den Untergrund zu leiten. Zwar lässt die Überbauung des Grundstücks wenig Spielraum für eine Variantenuntersuchung des Regenwassermanagements, dennoch sind die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bemessen, um eine Anlage zur Handhabung des Regenwassers einschließlich Überflutungsschutz dort anzuordnen. Als Entwässerungssystem wurde ein Mulden-Rigolen-System mit Notüberlauf betrachtet. Der Umgang mit dem Regenwasser wird durch die Festsetzung einer anteiligen Dachbegründung sowie einer Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau weitergehend positiv beeinflusst.

Aufgrund des durchweg naturfernen Charakters des Plangebietes sowie der geringen Eignung als Lebensraum wurde das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten auf Grundlage einer Potenzialabschätzung hergeleitet, die unter Zuhilfenahme der Ergebnisse der im Plangebiet vorgenommenen Baum- und Biotopkartierung sowie einer faunistischen Strukturkartierung durchgeführt wurde. Die faunistische Strukturkartierung diente hierbei der Ermittlung potenzieller Quartiere und Niststätten für Fledermäuse und Brutvögel und lässt in Verbindung mit der Erfassung der Vegetationsbestände und Gebäudesubstanz Rückschlüsse auf das Arteninventar im Plangebiet zu. Auf diese Weise kann der planungsbedingte Lebensraumverlust eingeschätzt und entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Bei der Potenzialabschätzung konnten einzig in einem Bereich des Bestandsgebäudes Strukturen

⁴³ PST GmbH: Entwässerungskonzept / Vorhaben: B-Plan 8-86ba Juliusstraße 9, Berlin, November 2020 / überarbeitet Dezember 2020.

mit Eignung als Fledermaus-Zwischenquartier festgestellt werden. Hinweise zur tatsächlichen Nutzung der erfassten Strukturen durch Fledermäuse konnten jedoch nicht erbracht werden. Strukturen mit Eignung als Lebensstätte für altholzbewohnende Käfer oder Höhlen- und Nischenbrüter wurden an den beiden Bäumen im Plangebiet nicht nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der in den Kapiteln 2.2.6 und 2.3.3 des Umweltberichts aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen, wie Bauzeitenregelung, einer Überprüfung potenzieller Quartiere auf Besatz und ggf. Verschluss von Fledermausquartieren bzw. Bruthöhlen von Vögeln vor Baubeginn sowie das Anbringen von Nistkästen und Ersatzquartieren für in Baumhöhlen und Nischen brütende Vögel und Fledermäuse, kann die Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG fachgutachterlich ausgeschlossen werden. Die Darstellung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad des Plangebietes von nahezu 100% auf 88% der Gesamtfläche reduziert. Zugleich werden die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch angelegt, sowie Dachflächen extensiv begrünt, wodurch der Anteil vegetationsbestandener Fläche zunimmt. Die Bodenverunreinigungen durch Sulfate und Blei werden bei Umsetzung der Planung saniert. Durch diese Entwicklungen wird der Naturhaushalt insgesamt entlastet. So kann der Boden beispielsweise wieder verstärkt seine Aufgabe als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen und als Lebensgrundlage für Tiere Pflanzen und Bodenorganismen erfüllen. Die Menge des im Plangebiet gebildeten Grundwassers wird erhöht und die Qualität der Grundwasserspende durch die Stärkung der Bodenfunktionen verbessert. Durch die Erhöhung der vegetationsbestandenen Flächen wird auch die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen erhöht. Einzig der Verlust eines Baumes sowie eventuell vorhandener Fortpflanzungs- und Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse verursachen potenzielle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Hinzu kommen erhöhte Lärmbelastungen für den Menschen bei einer zukünftigen Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken. Durch die Pflanzung eines neuen Baumes als Ausgleich, der Herstellung von Ersatzlebensstätten sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz werden diese Beeinträchtigungen jedoch vermieden oder in ihren Auswirkungen auf ein unerhebliches Niveau reduziert.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wohnraummangels in Berlin stellt der Bebauungsplan eine geeignete Alternative gegenüber anderweitigen Planungsmöglichkeiten

dar. Zudem ergibt sich aus der Umsetzung der Planung bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Mehrbelastung für die umweltrelevanten Schutzgüter.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein Urbanes Gebiet mit einem hohen Wohnanteil fest. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO u.a. der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit sind Gewerbenutzungen in wohnverträglicher Form im Plangebiet allgemein zulässig.

Um Flächen für eine ausschließliche gewerbliche Nutzung im Einzugsbereich des Plangebietes zu sichern, wurde zwischen Glasower Straße 60 und Juliusstraße 10 der Hof der Gewerbesiedlungs-Gesellschaft mbh (GSG) Berlin im Bebauungsplan 8-86a als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Hier sind gewerbliche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Da das Plangebiet außerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als integrierter Bestandteil des STEP Gewerbe liegt, wird der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Belangen der Wirtschaft ausreichend gerecht.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die äußere Anbindung des Grundstücks erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit der Karl-Marx-Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und über die südlich verlaufende Bundesautobahn BAB 100 (großräumige Straßenverbindung der Stufe I) mit der Auffahrt von der Buschkrug-allee über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort mit S- und U-Bahnzügen sowie mit dem Bus zu erreichen. Die Entfernungen betragen zum S- und U-Bahnhof Neukölln ca. 600 m sowie zur U-Bahn-Station Grenzallee ca. 300 m. Dort befinden sich auch Bushaltestellen.

Für die Mobilität künftiger Bewohner bestehen somit diverse Möglichkeiten, sich im Stadtgebiet zu bewegen. Aufgrund des guten Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr kann dies auch ohne eigenes Auto geschehen, so dass durch die vorliegende Planung zur Vermeidung von zusätzlichem Individualverkehr beigetragen werden kann.

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

Das Verkehrsgutachten⁴⁴ kam zu dem Ergebnis, dass der zusätzlich entstehende Verkehr vergleichsweise gering ist und somit der allgemeine Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr den das Bauvorhaben erzeugt, nicht beeinträchtigt wird. Folglich wird keine erhebliche Verstärkung des Verkehrslärms oder der verkehrsbedingten Schadstoffbelastung der Luft erwartet. Bezüglich der Belange des Verkehrs ergab sich daher kein spezifisches Festsetzungserfordernis.

Im Rahmen der Abwägung zum vergrößerten Planbereich 8-86 wurde weiterhin entschieden, dass für die Umsetzung einer inneren Verbindung für den kleinräumigen Fuß- und Radverkehr im Plangebiet kein verkehrliches Erfordernis besteht. In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich der Trassenkorridor 27, der die Funktion einer Radschnellverbindung im Berliner Stadtgebiet übernimmt und eine Verbindung zwischen Südsterne und Rungiusstraße bildet. Weiterhin ist die Bruno-Bauer-Straße (ca. 100 m westlich der Geltungsbereichsgrenze) aufgrund ihrer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit für den KFZ-Verkehr (anteilig Sackgasse) besonders für eine fußläufige Querung zwischen Delbrückstraße, Glasower Straße und Juliusstraße geeignet. Von der Planung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung wurde abgesehen, da dem Schutz des Eigentums (private Innenhöfe) als Belang eine höhere Bedeutung beigemessen wird.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Von der Bundeswehr wurden keine entsprechenden Erfordernisse mitgeteilt.

Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Aussagen sonstiger Entwicklungskonzepte (hier: Stadtentwicklungspläne).

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft für das Plangebiet keine Kennzeichnung als „Risikobereich Hochwasser“. Für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes gab es somit kein Erfordernis.

⁴⁴ HOFFMANN LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan 8-86ba „Juliusstraße 9“ in Berlin-Neukölln, Berlin, 27.01.2021.

Darüber hinaus wurde im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes ein Entwässerungskonzept⁴⁵ vom Büro PST GmbH erstellt, um den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung zu erbringen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, da Urbane Gebiete prinzipiell ein breites Nutzungsspektrum aufweisen. Von den betreffenden Behörden wurden darüber hinaus keine besonderen Erfordernisse vorgetragen.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen (die das Wohnen nicht wesentlich stören) für den jetzigen und künftige Eigentümer, was die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Eigentums- und Eigentümerrecht

Durch die Festsetzungen entstehen dem Eigentümer des beplanten Grundstücks keine Nachteile. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks ist nicht zu erwarten.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Die vormals auf dem Grundstück Juliusstraße 9 als Getränkemarkt etablierte Nutzung wird auf eigenen Wunsch beendet.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebietes

Mit der Umsetzung der Planung werden die bisher bestehenden Baugebiete entlang der Juliusstraße baulich ergänzt und eine vormals gewerblich genutzte Fläche hinsichtlich einer wohnverträglichen Nutzung (Urbanes Gebiet) weiterentwickelt. Die Realisierung des Bebauungsplanes trägt somit zu einer Aufwertung des Umfelds bei, so dass benachbarte Grundstückseigentümer ebenfalls von der Planung profitieren.

⁴⁵ PST GmbH: Entwässerungskonzept / Vorhaben: B-Plan 8-86ba Juliusstraße 9, Berlin, November 2020 / überarbeitet Dezember 2020.

Perspektivisch bestehen auch für die unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbetreibenden in der Juliusstraße trotz heranrückender Wohnbebauung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten. Zum einen bestehen dort aufgrund der vorherrschenden Gemengelage bereits gegenwärtig eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten, zum anderen wurden bei der Ermittlung der Schallimmissionen vorhandene Gewerbebetriebe entsprechend berücksichtigt, so dass mögliche Einschränkungen der gewerblichen Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Städtebauliche Auswirkungen

Die überwiegend industriell und gewerblich genutzten Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteils werden einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt, die mit den Nutzungen und Entwicklungen in den angrenzenden Gebieten korrespondiert.

Belange des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück gewährleisten, die auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für den Eigentümer des Grundstücks sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung des Grundstücks.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum, Dienstleistungsgewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen (Urbanes Gebiet) zu erhöhen. Damit werden die Planungsgrundsätze/-leitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf erschlossenen Standorten entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

Im Verfahren wurden entsprechende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Daraus resultierten weitere Festsetzungen, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich waren (z. B. Immissionsschutz).

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

2.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Die Fläche im Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans, des Umweltberichts und von Fachgutachten erfolgt durch externe Büros. Die Finanzierung der Planung einschließlich der notwendigen Gutachten erfolgt durch den Grundstückseigentümer im Plangebiet (Kostenträger).

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen durch das Stadtentwicklungsamt zu erbringen, die nicht an Dritte übertragen werden können. Erhöhte Personalkosten entstehen dadurch nicht.

Entschädigungskosten gemäß § 40 BauGB entstehen dem Land Berlin nicht. Realisierungskosten für die Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen entstehen dem Land

Berlin durch Kostenübernahmeregelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. Kaufverträgen (s. Kap. III.3.9 Vertragliche Regelungen) nicht.

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

Keine.

3 Weitere Auswirkungen

Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

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

Keine.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Über die beabsichtigte Planaufstellung zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-86 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfes der BA-Vorlage (Schreiben Stapl b4(V) vom 12. Februar 2018) informiert.

2 Verfahren gemäß § 6 oder 7 AGBauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 05. März 2018 mitgeteilt, dass mit dem Bebauungsplanverfahren 8-86 aufgrund seiner Eigenart dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB berührt werden.

Ob das Bebauungsplanverfahren 8-86 aufgrund einer Größe von mehr als 200 Wohneinheiten auch dringende Gesamtinteressen berührt, ist im weiteren Verfahren zu klären. Es ist daher die Wohnungsbauleitstelle im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

3 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 8-86 beschlossen (BA-Vorlage Nr.: 110/18).

Die ortsübliche Bekanntmachung vom 13. Juli 2018 erfolgte am 27. Juli 2018 im Amtsblatt für Berlin Nr. 30, S. 4078.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 fand in der Zeit vom 24. September 2018 bis einschließlich 12. Oktober 2018 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) erfolgte am 21. September 2018.

Zusätzlich fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zweier Vorhabenträger am 22. September 2018 (außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens) statt. Im Rahmen dessen wurde den Besuchern die Möglichkeit gegeben, sich zur perspektivischen, städtebaulichen Entwicklung auf den Grundstücken Glasower Straße 3-10 sowie Glasower Straße 62-66 in Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens 8-86 zu informieren.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86 wurde am 05. März 2019 (BA Vorlage Nr. 69/19) vom Bezirksamt beschlossen.

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

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Nachbargemeinden wurden per Email vom 24. September 2018 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-86 und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 24. Oktober 2018 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b4 vom 13. Februar 2019 abgeschlossen (siehe Kap. VII 5).

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

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Nachbargemeinden wurden per Email vom 22. März 2019 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-86 und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 23. April 2019 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b4 vom 14. Juni 2019 abgeschlossen (siehe Kap. VII 6).

7 Teilung des Bebauungsplans 8-86 und 8-86b

Mit Beschluss vom 03. September 2019 (Vorlage Nr. 221/19) hat das Bezirksamt Neukölln von Berlin die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes 8-86 in die Bebauungsplanverfahren 8-86a („Glasower Straße - Ost“) und 8-86b („Juliusstraße 5-9“) beschlossen. Änderungen des Planinhalts sind hiermit nicht verbunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86a umfasst nunmehr die Grundstücke Delbrückstraße 59-65, Glasower Straße 3-10, 60, 62-67 und Juliusstraße 3-4 und 10 im Bezirk Neukölln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-86b umfasst die Grundstücke Juliusstraße 5-9 im Bezirk Neukölln.

Die ortsübliche Bekanntmachung vom 25. September 2019 erfolgte am 4. Oktober 2019 im Amtsblatt für Berlin Nr. 41, S. 6176.

Über die beabsichtigte Geltungsbereichsteilung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfes der BA-Vorlage (Schreiben Stapl b4 vom 26. August 2019) informiert.

Aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für das Grundstück Juliusstraße 9 wurde durch das Bezirksamt am 17. März 2020 der Beschluss für die erneute Teilung der Planungskulisse in die Bebauungsplanverfahren 8-86ba („Juliusstraße 9“) und 8-86bb („Juliusstraße 5-8“) gefasst (Vorlage Nr. 78/20).

Über die Absicht, den Geltungsbereich mit gleichbleibenden Planungszielen zu teilen, wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB durch die Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage mit dem Schreiben vom 30.01.2020 informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung vom 19. März 2020 erfolgte am 17. April 2020 im Amtsblatt für Berlin Nr. 17, S. 2251.

8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

47 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen und Ämter im Bezirksamt Neukölln sowie der Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14. April 2021 zur erneuten Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 8-86ba und der Begründung aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 15. Mai 2021 festgesetzt.

Der Verfahrensschritt wurde mit Vermerk Stapl b4 vom 14.06.2021 abgeschlossen (siehe Kap. VII 7).

Unabhängig vom Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im weiteren Verfahren eine zeichnerische Anpassung der im Planbild festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche um 9 m². Das zulässige Maß der Gesamtversiegelung (GRZ von 0,6) bleibt davon unberührt. Zudem bezieht sich die erweiterbare überbaubare Grundstücksfläche auf einen Bereich, für den bereits im vorherigen Planstand eine Flächenversiegelung durch die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen zulässig war. Die Änderung hat somit einen redaktionellen Charakter, ist flächenmäßig im Verhältnis zur Gesamtversiegelung äußerst gering und berührt keine neuen Belange.

Nach der Rechtsprechung ist eine erneute Beteiligung dann nicht erforderlich, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte. Dies ist dann der Fall, wenn eine vorgenommene Änderung einer Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung hat, da sich dann inhaltlich am Planentwurf nichts ändert, oder

wenn eine vorgesehene Änderung exakt dem Vorschlag eines Betroffenen entspricht und Interessen sonstiger Dritter durch sie nicht berührt werden.⁴⁶

Daher kann auf die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Berücksichtigung von § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Da eine Versiegelung im entsprechenden Bereich des Grundstücks bereits nach den vorigen Festsetzungen zulässig war, ist nicht anzunehmen, dass einzelne Behörden in ihren zu vertretenden Belangen berührt sein könnten.

Davon unabhängig können ggf. berührte private Belange (z. B. durch angrenzende Nachbarn) im Rahmen der sich anschließenden Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingeholt und abgewogen werden.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 8-86ba fand in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 22. Dezember 2021 statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 12. November 2021 auf Seite 4647. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung zudem durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) am 19. November 2021 informiert.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18. November 2021 über die Durchführung der Auslegung benachrichtigt.

Zum Auswertungsergebnis siehe Kap. VII 8.

⁴⁶ vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 - 4 NB 2.87 -, juris.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

VII Anhang

1 Textliche Festsetzungen

- TF 1** Im Urbanen Gebiet sind **1.870 m²** der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- TF 2** Im Urbanen Gebiet können die unter **§ 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe)** der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- TF 3** Im Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach **§ 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen)** der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- TF 4** Die zulässige Grundfläche darf im Urbanen Gebiet durch die Grundflächen der in **§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO** bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,89** überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 4** Die im Urbanen Gebiet festgesetzten Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Fahrstuhlüberfahrten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- TF 6** Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im Urbanen Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- TF 7** Im Urbanen Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- TF 8** Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 9 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

TF 10 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

TF 11 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entlang der Juliusstraße bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen und in Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen müssen 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 Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 12 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Juliusstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen oberhalb des 4. Vollgeschosses, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich von der Juliusstraße abgewandt ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Juliusstraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- TF 13** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verwendung von Baumarten der der Begründung beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- TF 14** Im Baugebiet sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- TF 15** Im Urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- TF 16** Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im ersten Vollgeschoss zulässig. Wechselndes und bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB)
- TF 17** 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.

2 Hinweise

Pflanzliste 1 - Bäume

Bei Verwendung der Pflanzliste zur Bestimmung von Ausgleichspflanzungen ist zu beachten, dass für diese vorrangig gebietstypische Arten vorzusehen sind.

Großkronige Baumarten

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia vulgaris (Holländische Linde)

Kleinkronige Baumarten

bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus „fastigiata“ (Hainbuche)
Corylus columa (Baum-Hasel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Malus silvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
Sorbus intermedia (Schwedische Maulbeere)
Sorbus aria (Mehlbeere)

Pflanzliste 2 - Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
Eunymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Rosa corymbifera (Busch-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- 3 Karte Biotoptypen und Baumbestand**
- 4 Auswertungsvermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan 8-86)**
- 5 Auswertungsvermerk zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan 8-86)**
- 6 Auswertungsvermerk zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan 8-86)**
- 7 Auswertungsvermerk zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- 8 Auswertungsvermerk zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**