

Übersicht über die Stellungnahmen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden

Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 12.11.2021 auf Seite 4647. Die Öffentlichkeit wurde von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung zudem durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 19.11.2021 informiert. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 22. November bis einschließlich 22. Dezember 2021 im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung statt. In diesem Zeitraum bestand auch online die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Informationsmaterialien mittels der Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Unterlagen dargelegt:

- Planzeichnung und Grundstücksverzeichnis
- Begründung nebst Anlagen
- Fachgutachten zu den Themen Boden/Grundwasser/Altlasten, Luftschadstoffe, Verkehr, Lärm, Entwässerung
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Datenschutzerklärung

Zur Planung gingen schriftliche Stellungnahmen von insgesamt einem Einwender ein.

Die Stellungnahme und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
Ö.01	Öffentlichkeit 1 vom 22.12.2021	Ö.01.1	Umweltbelange	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Wir begrüßen die Nutzung bereits versiegelter Flächen für den Neubau von Wohnungen und die damit verbundene Teilentsiegelung sowie die Erhöhung der Möglichkeit zur Regenwasserversickerung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
		Ö.01.2	Baumschutz	Bei einem der beiden im Plangebiet erfassten geschützten Bäume handelt es sich um einen Straßenbaum (lfd. Nr. 2 – Thilia spec.), welcher bereits außerhalb am Rand der Zufahrt zum B-Plan-Gebiet steht. Aufgrund seines Stammumfangs von 140 cm und seiner guten Vitalität ist dieser sehr wertvoll.	Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 8-86ba wird erläutert, dass es sich bei dem Baum im Straßenraum um eine nach BaumSchVO geschützte Linde (Tilia spec.) handelt,

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Demzufolge gilt, dass dieser erhalten und vor jeglichen Beschädigungen geschützt werden muss.	die zugleich auch nach § 16 Abs. 3 BerlStrG zu erhalten und zu schützen ist. Da der Straßenraum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch Festsetzungen nicht umstrukturiert wird, bleibt auch der hier existierende Baum absehbar erhalten. 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.
		Ö.01.3	Dachbegrünung	Nach textlicher Festsetzung 14 sind 40 % der Dachflächen mit extensiver Begrünung zu versehen. Wir begrüßen diesen Schritt, würden den Anteil aufgrund der bereits vorbelasteten Lebenssituation durch CO ₂ und Feinstaub jedoch höher setzen. Die Schwierigkeiten von Dachbegrünungen liegen nicht mehr in der Akzeptanz oder Herstellung, sondern in der Umsetzung. Meist werden nur Sedumarten gepflanzt, weil es einfach ist, schnell geht und wenig kostet. Leider dienen Sedumarten lediglich einigen wenigen Insektenarten als Nahrungsgrundlage, reichen jedoch nicht für einen Lebensraum. Da das Insektensterben jedoch immer stärker voranschreitet ¹ , fordern wir die Schaffung sog. Biodiversitätsdächer. Dass die textliche Festsetzung solcher Biodiversitätsdächer, welche neben der Bepflanzung auch Totholzelemente, feuchte Senken und Sandarien enthalten, gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB möglich ist, zeigen die B-Pläne 7-98VE und 11-118VE. Diese sind auch	Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Der Anteil der Dachbegrünung ist als Mindestanteil festgesetzt, so dass prinzipiell auch ein höherer Anteil umsetzbar ist. Der festgesetzte Mindestanteil führt zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet. Der Umsetzung von Magerrasen (Mindestanforderung des Einwenders) steht die Festsetzung zur Dachbegrünung nicht entgegen, da diese einen Substrataufbau von mindestens 10 cm festsetzt. Dies gilt gleichermaßen auch für eine mögliche Umsetzung eines Biodiversitätsdaches. Die textliche Festsetzung von Biodiversitätsdächern, die in den genannten Bebauungsplänen pro angefangener 10 m ² Fläche des Biodiversitätsdachs mindestens die Einbringung eines Biotopelementes (z. B. Totholz-/Steinelement, feuchte Senke, Nisthilfen für Insekten) fordert, ist im konkreten Verfahren überdimensioniert. Das Plangebiet hat nur eine geringe Größe, die Dachfläche beläuft sich

¹ <https://www.boell.de/de/insektensterben> und <https://www.quarks.de/umwelt/tierwelt/darum-ist-das-insektensterben-ein-echtes-problem/>

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				mit sog. Blau-grünen Dächern oder Photovoltaikanlagen kombinierbar. Mindestens sollte jedoch eine Bepflanzung mit Arten des Magerrasens vorgegeben werden. Bei einer Substratdicke von 10 cm ist es möglich, diesen Lebensraumtyp erfolgreich zu etablieren.	insgesamt auf weniger als 500 m ² . Um die Wirkung der Biotopelemente zielgerichtet zu planen, wäre ein begleitender Dachflächenplan erforderlich. Dies kann zweckmäßig nur im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. Entgegen der Beispiele handelt es sich beim Verfahren 8-86ba jedoch um einen sog. Angebotsbebauungsplan.
		Ö.01.4	Fassadenbegrünung	<p>Da der Großteil des Plangebiets einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, halten wir es für sinnvoll, die Außenfassaden zusätzlich mit Fassadenbegrünung zu versehen. Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Fassadenbegrünung und deren Erhalt kann ebenfalls nach § 9 BauGB textlich festgesetzt werden. Hierfür sind besonders wilder Wein und Efeu angebracht. Da Efeu nach 8-10 Jahren Blüten und Früchte ausbildet kann er ab diesem Zeitpunkt, einen wertvoller Beitrag für den Artenschutz darstellen (Petrischak, 2015). Viele nach § 44 BNatSchG besonders geschützte Arten, wie zum Beispiel Hornissen und Wildbienen, aber auch andere Insekten, könnten von Biodiversitätsdächern und Fassadenbegrünung profitieren. Zusätzlich würden diese eine Nahrungsgrundlage für gefährdete Vogel- und Fledermausarten darstellen. Aber auch für die menschliche Gesundheit sind Begrünungen und Lebensräume mit Tieren förderlich. Es nimmt CO² und Feinstaub auf, dämpft Lärm, dämmt Fassaden, trägt zur Temperatursenkung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Stadtgrün kann dem Hitzeinseleffekt entgegen wirken, welcher sich besonders nachts stark negativ auf die menschliche Gesundheit auswirkt. Dunkler Asphalt und Betonwände speichern tagsüber die Wärme der Sonneneinstrahlung und geben diese nachts an die Umgebung ab (Henninger et al. 2019). Bepflanzte Fassa-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. 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 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. 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 durch Festsetzungen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Dabei handelt es sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Grünfestsetzung (TF 13), die eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen – auch oberhalb von Tiefgaragen – vorsieht,

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				den kühlen die Umgebungsluft durch einen Verdunstungseffekt der Blattoberfläche. Je flächendeckender die Fassadenbegrünung ausfällt, desto höher ist die Intensität der Transpiration. Dieser Kühlungseffekt wird zusätzlich durch die Beschattung der Außenwand durch die Blätter intensiviert (Korjenic et al. 2019). Gründächer und Fassadenbegrünung haben positive Auswirkungen auf das Klima und den Wasserrückhalt im Gebiet. Bei einer extensiven Pflege und einer artreichen Bepflanzung mit heimischen insektenfreundlichen Pflanzen, wäre dies im Sinne des Aktionsprogramms Insektenschutz (BMU 2019).	<ul style="list-style-type: none"> – die Festsetzung zur anteiligen, extensiven Dachflächenbegrünung (TF 14) und – die verbindliche Regelung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (TF 15). Darüber hinaus gehende städtebauliche Gründe zur Fassadenbegrünung liegen nicht vor, auf weitergehende Festsetzungen wird daher verzichtet.
		Ö.01.5	Bepflanzung	Die Deckung über Tiefgaragen ist mit 0,6 m zu gering bemessen, da erst ab einer Deckung von 0,8 m Sträucher und kleinere Bäume gepflanzt werden können. Sonst bleibt es bei einer reinen Blumenbeetbepflanzung.	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Die Höhe der Überdeckung der Tiefgarage ist als Mindestmaß festgesetzt, so dass prinzipiell auch eine höhere Überdeckung und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen umsetzbar ist und eine Modellierung und Gestaltung der begrünten Flächen möglich ist. Auch vor dem Hintergrund der unter der Ifd. Nr. Ö.01.5 genannten Aspekte wird daher auf die Erhöhung der Anforderungen in der Festsetzung verzichtet.
		Ö.01.6	Blendwirkungen, vogelfreundliches Bauen	In den Textlichen Festsetzungen fehlen zudem Festlegungen bzgl. gesundheitsschonender Lichtquellen. Die menschliche Gesundheit wird zusätzlich zur engen Bebauung und Hitzestau durch schädliche Lichteinflüsse negativ beeinflusst. Falsch eingesetzte und blendende Dauerbeleuchtung stört den Schlaf und verstärkt die negativen Auswirkungen von belasteter Luft durch Abgase sowie Feinstaub und höheren Temperaturen, besonders nachts. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB können daher folgende Parameter für Außenbeleuchtungen textlich festgesetzt werden:	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits verdichteten und besiedelten Bereich. Darüber hinaus sind in einem Bauvorhaben mit überwiegender Wohnnutzung eher weniger großflächige Glasfassaden zu erwarten. Dies wird auch bedingt durch die wachsenden Anforderungen an energiesparendes Bauen sowie den fortschreitenden Stand der Technik.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.</p> <p>Des Weiteren ist lt. Vorgaben des Senats auf große, spiegelnde Glasflächen zu verzichten, um Vogelschlag und somit Tötungen im Sinne des §4 BNatSchG zu vermeiden¹.</p>	
		Ö.01.7	Vermeidungsmaßnahmen	<p>V2 – Überprüfung potenzieller Quartiere und Niststätten auf Besatz und ggf. Verschluss. Da es bisher lediglich eine Potenzialeinschätzung bzgl. des Vorkommens von Gebäudebrütern, aber keine detaillierten Untersuchungen vorgenommen wurden, muss vor Abriss der Gebäudestrukturen zwingend eine Untersuchung auf vorhandene Niststätten erfolgen und ein Ausnahmeantrag bzgl. Beseitigung derer bei der Obersten Naturschutzbehörde gestellt werden, da voraussichtlich keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich sind. Es sei denn, es wird vorab ein Sperlingshaus, inkl. Niststätten für Fledermäuse, in der näheren Umgebung errichtet. Gleiches gilt für die Fällung von Bäumen bei Feststellung geeigneter Strukturen bzw. Niststätten. Die Abrissarbeiten müssen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) betreut und dokumentiert werden.</p>	<p>Die Hinweise sind berücksichtigt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Die genannten Anforderungen sind als Maßnahmen zur Vermeidung zum Schutz von europäischen Vogelarten und Fledermausarten bei der Umsetzung der Planung durchzuführen und im Umweltbericht bereits berücksichtigt worden. Der Hinweis zum Untersuchungsumfang sowie der zu verwendenden Arten wird zur Kenntnis genommen.</p>

¹ <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/>

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Öffentlichkeit mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass die Liste „Planungsrelevante Brutvogelarten für das Land Berlin“ aufgrund des EuGH-Urteils vom 04.03.2021, Rs. C 473/19 und 474/19 hinfällig ist, da der EuGH in seinem Urteil unmissverständlich feststellt, dass die Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG für sämtliche Arten gelten, egal welchen Schutzstatus sie haben oder wie der Erhaltungszustand ist.</p> <p>Demzufolge sind alle vorkommenden Arten zu beachten und das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, z. B. auch für Eichhörnchen.</p> <p>Bei Ersatzpflanzungen und Begrünungen muss auf gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut geachtet werden</p>	

Übersicht über die Stellungnahmen, die im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vorgebracht wurden

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2021 über die Durchführung der Auslegung benachrichtigt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Unterlagen dargelegt:

- Planzeichnung und Grundstücksverzeichnis
- Begründung nebst Anlagen
- Fachgutachten zu den Themen Boden/Grundwasser/Altlasten, Luftschadstoffe, Verkehr, Lärm, Entwässerung
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Datenschutzerklärung

Es gingen neun Äußerungen ein:

- Lfd. Nr. 01: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vom 24.11.2021
- Lfd. Nr. 02: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.11.2021
- Lfd. Nr. 03: Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) vom 26.11.2021
- Lfd. Nr. 04: IT Dienstleistungszentrum Berlin vom 26.11.2021
- Lfd. Nr. 05: Vattenfall Wärme AG vom 06.12.2021
- Lfd. Nr. 06: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V vom 15.12.2021
- Lfd. Nr. 07: Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) vom 21.12.2021
- Lfd. Nr. 08: BSR Berliner Stadtreinigung vom 15.12.2021
- Lfd. Nr. 09: Handwerkskammer Berlin vom 22.12.2021

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vom 24.11.2021	1.1	Wirtschaftliche Belange	Hinsichtlich des Bebauungsplans 8-86ba bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Anmerkungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.11.2021	2.1	Verteidigung	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
		2.2	Höhe baulicher Anlagen	Hinweis: Sofern eine Höhe von 78,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Im Rahmen einer Höhenstudie in Bezug zur umliegenden Höhenentwicklung wurde als maximal zulässige OK ein Wert von 61,6 m ü. NHN festgelegt. Die vom Einwender vorgegebene Höhe wird somit durch die geplante Bebauung unterschritten.
3.	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) vom 26.11.2021	3.1	technische Infrastruktur	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.	
		3.2	technische Infrastruktur	<p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anla-</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				gen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.	
		3.3	technische Infrastruktur	Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die technische Erschließung ist über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Es besteht daher kein Erfordernis zur Festsetzung von Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
		3.4	technische Infrastruktur	Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.	
		3.5	technische Infrastruktur	Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.
		3.6	technische Infrastruktur	Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an [...]. Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, [...], Tel. [...], E-Mail: [...]. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen. Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Plan • Leitungsschutzanweisung • Legende Gas 	
4.	IT Dienstleistungszentrum Berlin vom 26.11.2021	4.1	technische Infrastruktur	Das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
5.	Vattenfall Wärme AG vom 06.12.2021	5.1	technische Infrastruktur	Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
6.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V vom 15.12.2021	6.1	Verkehr	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A E, V C A, V D, V B A, V C B, V E, V B B, V C C, V B C, V C D, V B D, V C E, V B F. Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
7.	Industrie- und Handelskammer vom 21.12.2021	7.1	Wirtschaft	Zum o.g. B-Planverfahren haben wir uns als Träger öffentlicher Belange bereits während der Träger- und Behördenbeteiligung geäußert, zu einem Zeitpunkt, als das Planverfahren noch unter der Bezeichnung 8-86 für ein größeres Plangebiet bearbeitet wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				Inzwischen ist das Verfahren geteilt, wodurch sich für die Planungen im Verfahren 8-86ba Veränderungen ergeben, zu denen wir folgendes anmerken:	
		7.2	Art der Nutzung	<p>Nach unserer Meinung ist der Zweck eines Urbanen Gebiets, die Schaffung eines Quartiers, das ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht, wobei der Unterschied zum „klassischen“ Mischgebiet darin liegt, dass dem Gewerbe gegenüber größere Zugeständnisse gemacht werden (höhere Lärmgrenze). Im vorliegenden Fall droht diese Mischung durch einen „mindestens“ 80-prozentigen Wohnanteil allerdings nicht mehr aufrechtzuhalten zu sein.</p> <p>Sollte sich in den übrigen Teilungsplänen des ursprünglichen B-Plans 8-86 eine ähnliche Dominanz der Wohnnutzungen ergeben, kann von einem Mischgebietscharakter kaum mehr ausgegangen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum, Dienstleistungsgewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen 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. 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.</p> <p>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. Die gewerblichen Nutzungen müssen bei Berücksichtigung der Bestandsnutzungen im gesamten</p>

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					<p>Plangebiet weiterhin eine prägende Funktion haben, damit die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets gewahrt bleibt (Anteil von 20 %). 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.</p> <p>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.</p>
		7.3	Wirtschaft (Bestandsgewerbe)	Wir möchten daher darauf hinweisen, dass bei der vorliegenden Planung die Belange des Bestandsgewerbes – insbesondere auch in der Umgebung (GSG-Gewerbehof, Autowerkstätten, Tischlereien etc.) unbedingt zu berücksichtigen sind.	<p>Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p> <p>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 festgesetzt. Hier sind gewerbliche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Da das Plangebiet außerhalb der Gebietskulisse des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) als integrierter Bestandteil des StEP Gewerbe liegt,</p>

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
					wird der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Belangen der Wirtschaft ausreichend gerecht. Darüber hinaus sind die bestehenden und planungsrechtlich möglichen Betriebe und Anlagen im Umfeld des Plangebiets im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung in die Bewertung einbezogen worden.
		7.4	Beteiligung	Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8	BSR Berliner Stadtreinigung vom 15.12.2021	8.1	Immobilien, Abfallbeseitigung	Wir danken Ihnen für die übersandten Unterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
		8.2	Abfallbeseitigung	Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.
		8.3	Abfallbeseitigung	<u>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege</u> Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachsenlast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepplatz von min. 25 m	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies- Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden erfüllen diese Anforderungen zu meist nicht.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu erreichen.</p> <p>Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d.h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z.B. in Kellergeschossen und/oder auf Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportweges sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operations-</p>	

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				bereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter [...]. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen. Für weiterführende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
9	Handwerkskammer Berlin vom 22.12.2021	9.1	Art der Nutzung, Wirtschaftliche Belange	Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen unsererseits im Hinblick auf die Abwägung bzw. die Berücksichtigung der Interessen der gewerblichen Nutzungen, erhebliche Bedenken. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass Planausweisungen von MU-Gebieten gemäß § 6a BauNVO auf eine „Mischung von Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung“ ausgerichtet sein sollen. Auf S. 105 der Planbegründung wird vor diesem Hintergrund ausgeführt, dass der „Verteilungsansatz von rund 80 Prozent Wohnnutzungen zu rund 20 Prozent nicht störenden Gewerbenutzungen (...) die Gebietsprägung im Plangebiet kennzeichnen“ soll. Die zulässigen Gewerbenutzungen werden somit faktisch zu Gunsten der Wohnfunktion „abgewertet“ und die Funktion der Urbanen Mischgebiete (MU) - die definitionsgemäß dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben (...) dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ - wird unterlaufen. In diesem Zusammenhang ist weiter zu konstatieren, dass die vorliegende Planung keine Festlegungen	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum, Dienstleistungsgewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen 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. 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

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>dazu trifft, wie bzw. wo i.S. des § 6 a BauNVO neue gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück Berücksichtigung finden sollen, auch wenn die Nutzungsmischung nicht – wie im MI-Gebiet – gleich-wertig sein muss. Grundsätzlich ist es möglich, dass eine im Bebauungsplan bestimmte (und angemessene) Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. In der Regel soll auch das Erdgeschoss der Gebäude in MU-Gebieten gewerblichen Zwecken dienen.</p> <p>Dieser größeren (und flexibleren) Nutzungsmischung tragen auch die im MU-Gebiet zulässigen Immissionswerte gemäß der TA Lärm Rechnung, die im Vergleich zu den „klassischen“ Mischgebieten (MI) relevant höher sind.</p> <p>Gegen die Zielsetzung (S. 37), der zufolge „durch die Entwicklung des Plangebietes von einem intensiv genutzten Gewerbestandort zu einer ausschließlichen Wohnnutzung (...) ein Beitrag zur Verkehrsminderung und damit zur Verbesserung der Luftqualität (geleistet wird)“, wenden wir uns deshalb nachdrücklich. Nicht zuletzt weisen wir darauf hin, dass im Umfeld dieses (abgetrennten) Planbereiches insbesondere ein GSG-Gewerbehof, zwei Tischlereien sowie Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes bestehen, deren Standorte durch die beabsichtigte, starke Ausweitung der Wohnfunktion im Gebiet deutlich gefährdet würden.</p> <p>Insgesamt betrachtet trägt der vorliegende Planentwurf somit den Interessen der gebietsansässigen Be-</p>	<p>Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.</p> <p>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. Die gewerblichen Nutzungen müssen bei Berücksichtigung der Bestandsnutzungen im gesamten Plangebiet weiterhin eine prägende Funktion haben, damit die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets gewahrt bleibt (Anteil von 20 %). 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.</p> <p>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.</p> <p>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 festgesetzt.</p>

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Ifd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Datum der Stellungnahme	Abwägungspunkte	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				triebe und den nach einem (neuen) Standort suchenden Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht angemessen Rechnung.	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. Darüber hinaus sind die bestehenden und planungsrechtlich möglichen Betriebe und Anlagen im Umfeld des Plangebiets im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung in die Bewertung einbezogen worden.

Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Die Auswertung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Gleiches gilt im Ergebnis für die Stellungnahmen, die im Rahmen der Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vorgebracht wurden.

.....
 Nobiling