

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b5 – 6144 / 8-30/III-08

Begründung
zum Bebauungsplan
8-30
(„Blub-Gelände“)
- Verfahren gemäß § 13a BauGB -

für die Grundstücke Buschkrugallee 60/64 sowie für einen angrenzenden
Abschnitt des Grünzugs südlich des Teltowkanals bestehend aus den Grundstücken
Grundbuch von Britz mit den Blättern 2029, 3898 und 3965 (teilweise)
im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

Festsetzungsbegründung

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2	Beschreibung des Plangebiets	6
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.4.1	Festgesetzte Bebauungspläne	8
2.4.2	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	8
2.4.3	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Altlasten	11
2.8	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	18
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	22
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	22
3.8	Planfeststellungen	23
3.9	Sonstiges	23
3.9.1	Baulasten und Grunddienstbarkeiten	23
3.9.2	Masterplan	23
3.9.3	Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)	24
3.9.4	Schalltechnische Untersuchung	27
3.9.5	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	36
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	38
4.1	Art des Verfahrens	38
4.2	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG	40
II	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	52
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	52
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	52

3	Begründung der Festsetzungen	53
3.1	Art der baulichen Nutzung	53
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	53
3.1.2	Sonstiges Sondergebiet „HOTEL“	54
3.2	Maß der baulichen Nutzung	56
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	60
3.4	Verkehrsflächen	61
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	61
3.5.1	Schallschutz	61
3.5.2	Verwendung bestimmter Brennstoffe	73
3.6	Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen	73
3.7	Sonstige Festsetzungen	75
3.7.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	75
3.7.2	Stellplätze und Tiefgaragen	77
3.7.3	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	78
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	78
3.8.1	Altlastenkennzeichnung	78
3.8.2	Nachrichtliche Übernahme	79
3.9	Städtebaulicher Vertrag	79
3.10	Flächenbilanz	81
4	Abwägung von Stellungnahmen	82
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	82
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	82
4.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	83
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	107
4.5	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	125
4.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	146
4.7	Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB	148
4.8	Sonstige Stellungnahmen nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	148
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	149
III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	157
1	Auswirkungen auf die Umwelt	157
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	168
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	171
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	171
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch Anmeldung im Haushaltsplan	171
4	Auswirkungen auf den Verkehr	171

IV	VERFAHREN	172
1	Mitteilung der Planungsabsicht	172
2	Aufstellungsbeschluss	172
3	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	172
4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	173
5	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	173
6	Beschluss zur Planinhaltsänderung und Verfahrensumstellung	173
7	Mitteilung der erneut geänderten Planungsabsicht	174
8	Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung	174
9	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	174
10	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	175
11	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	175
12	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	175
13	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	176
V	RECHTSGRUNDLAGEN	177
VI	ANLAGEN	178
1	Textliche Festsetzungen	178
2	Biotopkartierung (ohne Maßstab)	182
3	Faunistische Kartierung aus dem Jahr 2010 (ohne Maßstab)	185
4	Faunistische Untersuchung aus dem Jahr 2015	190
5	Sonstige Stellungnahmen nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit	195

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 8-30 ist die angestrebte Umnutzung des ehemaligen Blub-Standortes an der Buschkrugallee. Das im Jahr 1985 errichtete Badeparadies Blub (Berliner Luft- und Badeparadies) ist aufgrund baulicher und hygienischer Mängel seit 2002 nicht mehr für die Besucher geöffnet. Einzig die im Gebäude untergebrachte Saunaaanlage sowie die auf dem Gelände befindliche Stellplatzanlage wurden zwischenzeitlich noch betrieben, wurden jedoch vor einiger Zeit ebenfalls geschlossen. Durch die in den zurückliegenden Jahren überwiegend aufgelassene Nutzung des Geländes sind sowohl die Gebäude als auch die Freiflächen durch deutliche Verfalls- und Verwilderungserscheinungen sowie durch umfangreiche Brandschäden geprägt, was für das gesamte Umfeld, bestehend aus Wohngebäuden, einer Parkanlage sowie einer Hotelnutzung einen städtebaulichen Missstand darstellt. Nach der Veräußerung des Geländes soll nun eine Wohnnutzung an dem Standort etabliert und das gesamte Gelände baulich aufgewertet werden.

Ziel der Planung ist es, auf den Flächen des Grundstücks Buschkrugallee Nr. 64 Wohngebäude zu errichten. Die bestehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Blub sollen dafür vollständig abgerissen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-30 wird vorrangig das Ziel verfolgt, den brachliegenden Freizeit- und Erholungsstandort durch eine bauliche Neuordnung aufzuwerten und die Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden die vorhandene Parkanlage mit dem Teich Britz und ein ca. 25 m breiter Grünstreifen entlang des Teltowkanals als Teil einer übergeordneten Grünverbindung, ein bestehendes Hotel an der Buschkrugallee sowie Teilabschnitte der Buschkrugallee in den Geltungsbereich einbezogen.

Die angestrebte bauliche Entwicklung ist nach dem geltenden Baurecht nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Mit der Realisierung der Planung sollen im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Geländes des ehemaligen Blubs in erster Linie neue Wohnungen geschaffen werden. Die Planung ist somit einer Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen, so dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das ca. 5,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 8-30 liegt außerhalb des S-Bahnringes im Berliner Stadtbezirk Neukölln, im Ortsteil Britz. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Teltowkanal.

Die umgebenden Wohngebiete sind baustrukturell durch eine überwiegende drei- bis viergeschossige Zeilenbebauung mit einer geringen Dichte gekennzeichnet. Die nächstgelegenen zusammenhängenden gründerzeitlichen Blockrandstrukturen schließen an den nördlich des Teltowkanals gelegenen Friedhof Buschkrugallee an. In nordöstlicher Richtung befinden sich gewerblich und industriell genutzte Flächen um den Hafen Britz-Ost. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Buschkrugallee befindet sich die Otto-Hahn Oberschule mit einer angeschlossenen Sporthalle sowie dazugehörigen Sport- und Freibereichen.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen sind die nördlich gelegene Karl-Marx-Straße in einer Entfernung von ca. 1,3 km sowie der nördlich des Plangebietes gelegene Hermannplatz und der Kottbusser Damm in einer Entfernung von ca. 3,5 km.

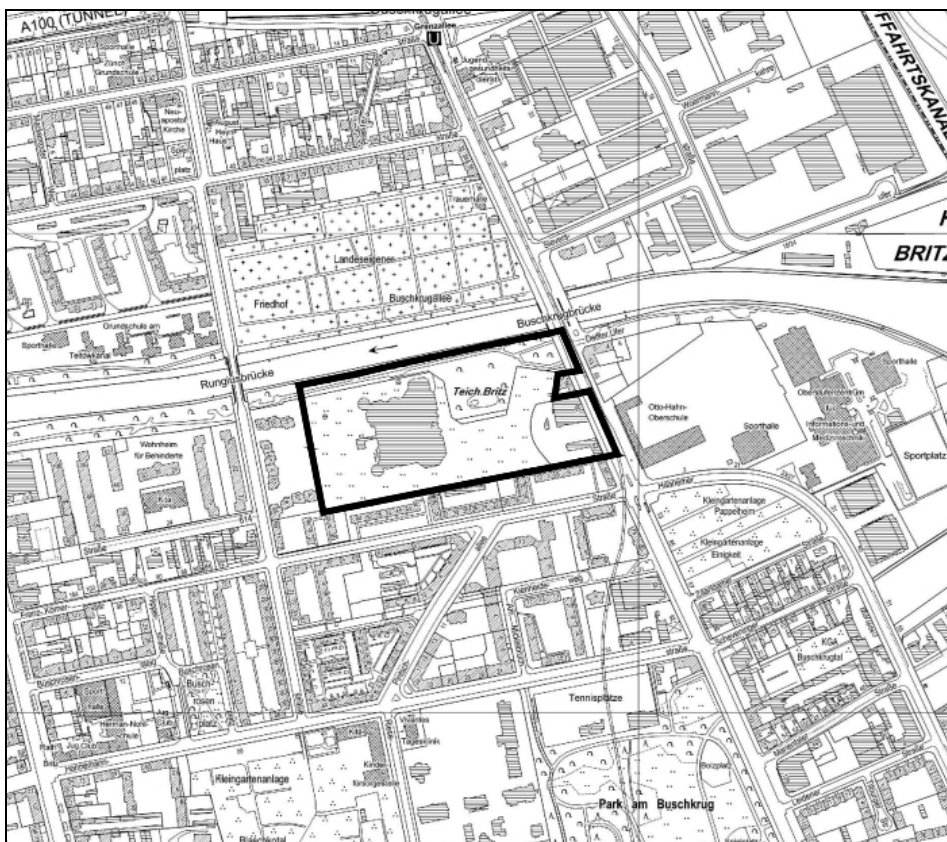


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Buschkrugallee 60/62 mit einer Hotelnutzung, das Grundstück Buschkrugallee 64 mit dem ehemaligen Blub und einen nördlich angrenzenden Abschnitt des Grünzuges entlang des Teltowkanals mit dem Uferweg und einer Parkanlage um den Teich Britz. Zusätzlich werden Teilabschnitte der Buschkrugallee bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück der Buschkrugallee 54/56 ist nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-30 mit einbezogen worden, da die Entwicklungsabsichten für dieses Gebäude an der stark befahrenen Straße noch nicht abschließend benannt werden können. So wäre aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wegen der hohen Belastungen durch die Buschkrugallee eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Nutzung mit einem höheren gewerblichen Anteil (Gewerbe- oder Mischgebiet) und einer damit einhergehenden geringeren Lärmempfindlichkeit zwar anzustreben, gleichzeitig soll jedoch auch bestehender Wohnraum vor einer fortschreitenden Gewerbeumnutzung geschützt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung als Allgemeines Wohngebiet würde dagegen umfangreiche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erfordern (z.B. Grundrissbindungen und Schalldämmmaße von Fassaden), die in der derzeitigen baulichen Gestalt des Gebäudes als auch durch die Größe und Lage des Grundstücks nicht umsetzbar sind. Da die gegenwärtige Nutzung des Gebäudes, welche zu deutlich überwiegenden Teilen aus Wohnen besteht, im Sinne des Bestandschutzes vorerst ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann, soll bis zur abschließenden Klärung einer möglichen Nutzungsperspektive auf die planungsrechtliche Sicherung und somit eine Einbeziehung in den Geltungsbereich verzichtet werden. Das Grundstück wird mit Blick auf den Immissionsschutz jedoch umfassend in die planerischen Überlegungen einbezogen (vgl. Kap. I 3.9.4 Schalltechnische Untersuchung).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-30 liegenden Grundstücke des Blub-Geländes sowie des Hotels an der Buschkrugallee befinden sich im privaten Eigentum bzw. es liegen Verfügungsberechtigungen vor. Das Hotelgrundstück steht im Eigentum der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, an dem Eigentum besteht ein Erbbaurecht. Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen des Grünzuges entlang des Teltowkanals sowie die Straßenverkehrsflächen der Buschkrugallee befinden sich im jeweiligen Fachvermögen des Bezirks Neukölln bzw. des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das derzeit bestimmende Bauwerk innerhalb des Geltungsbereiches ist die Ruine des im Jahr 1985 errichteten Gebäudes des Freizeitbades Blub (Berliner Luft- und Badeparadies) mit einer Grundfläche von rund 8.200 m². Die Gebäudeform wird geprägt durch einen annähernd quadratischen Grundriss, welcher sich aus mehreren achteckigen Teilformen zusammensetzt. Aufgrund von Verfall, Vandalismus und vor allem Brandschäden ist das Gebäude selbst nicht mehr nutzbar. Ergänzt wird das Hauptgebäude durch einzelne Gartenpavillons sowie ein ca. 500 m² großes Außenbecken, welches jedoch ebenfalls nicht mehr genutzt

werden kann. Auch die verbleibenden Freiflächen des ehemaligen Blub-Geländes sind durch anhaltenden Vandalismus an den ungenutzten Gebäuden und den ehemaligen Freizeitanlagen sowie eine im Winter/Frühjahr 2016 stattgefundenen Beräumung der Gehölze und Bäume nicht mehr nutzbar. Die Zufahrt der ehemaligen Freizeitanlage und die Stellplatzanlage für ca. 300 Autos befinden sich im östlichen Bereich des Grundstücks. Im Rahmen bestehender Grunddienstbarkeiten werden dafür auch Teilflächen des Hotelgrundstücks an der Buschkrugallee in Anspruch genommen. Im Süden und Westen wird das Areal von bis zu 6 m hohen Erdwällen eingefasst. Diese dienten in der Vergangenheit vorwiegend dem Lärmschutz für die angrenzenden Wohngebiete.

Die weiteren im Geltungsbereich befindlichen Gebäudestrukturen gehören zu einem Hotel in der Buschkrugallee (Nr. 60/62). Der Hotelkomplex wird durch die ehemalige Erschließung zum Blub und die Zufahrt zur hoteleigenen Tiefgarage in zwei Bereiche geteilt. So besteht eine ca. 40 x 60 m große Gebäudeeinheit nördlich der Erschließungsfläche, welche bis auf einen 5-geschossigen Bereich entlang der internen Erschließungsfläche 6-geschossig ausgebildet ist. Dabei bildet das Hauptgebäude des Hotels einen ca. 20 m x 17 m großen und fast vollständig überdachten Innenhof aus. Das Hotel ist unmittelbar an ein nördlich anschließendes Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen angebaut. Aufgrund der jeweils unterschiedlich ausgeführten Geschosshöhen und Dachaufbauten schließen die Wohnbebauung und der Hotelkomplex jedoch auf einer einheitlichen Gebäudehöhe ab. Den südlichen Teil des Hotels bildet ein 4 bis 6-geschossiger L-förmiger Baukörper, welcher wiederum an die bestehende 3-geschossige Wohnbebauung entlang der Buschkrugallee anschließt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Festgesetzte Bebauungspläne

Für das Plangebiet lag vor der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans 8-30 kein verbindlicher Bauleitplan vor.

2.4.2 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauO Bln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, hat für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

Für die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen entlang der Buschkrugallee wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 dargestellt. Für den Blockinnenbereich ist der Baunutzungsplan dagegen nicht anzuwenden, da hier Nichtbaugelände dargestellt ist. Diese Flächen wurden seinerzeit nicht ins Bundesbaugesetz BBauG (heute BauGB) übergeleitet und sind

demzufolge heute nicht Bestandteil eines verbindlichen Bauleitplans. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den vorgesehenen Wohnbauflächen im Plangebiet regelt sich somit bis zur Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 8-30 nach den Vorschriften des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich).

2.4.3 Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien

Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien liegen über das gesamte Plangebiet verteilt bzw. für den gesamten Block zwischen den Straßen Buschkrugallee, Franz-Körner-Straße und Rungiusstraße vor. Die überwiegend aus dem Jahr 1912 stammenden Straßen- und Baufluchtlinien bilden diverse Blockstrukturen und Erschließungsstraßen nach, die in dieser Form nie vollständig umgesetzt wurden. Einziges Zeugnis dieser ursprünglich geplanten Struktur bildet das bestehende Eckgebäude der Buschkrugallee 54/56. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 8-30 treten die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien außer Kraft.

2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die Buschkrugallee unmittelbar an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 400 m Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle zur Bundesautobahn (BAB) A 100 (Buschkrugallee) sowie der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz (U7 - Bahnhof Grenzallee).

Die Gleise der U-Bahnlinie 7 verlaufen auf Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-30 unterhalb der Buschkrugallee. Der Tunnel ist für eine Verkehrslast durch eine Kombination SLW 60/30 gemäß „BT“ ausgelegt (SLW 60 = Gesamtgewicht 60 t, 3 Achsen mit je 20 t, Grundfläche 3,00 m x 6,00 m). Die Ersatzflächenlast im Bereich der SLW-Regelgrundfläche beträgt 3,33 t/m², vollflächig können Verkehrslasten von 1,10 t/m² aufgebracht werden. Höhere Verkehrslasten dürfen direkt über und neben dem Bauwerk nicht aufgebracht werden.

Die ca. 70m vom Geltungsbereich entfernte in der Buschkrugallee befindliche Haltestelle Franz-Körner-Straße der Buslinie 171 stellt eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar. Die Entfernung der Bus-Haltestelle zu den geplanten Wohnstandorten beträgt zwischen ca. 150-400 m. Dort verkehrt tagsüber die Linie 171 in einem 10-Minuten-Takt sowie nachts die Linie N7. Zudem ist die ca. 600 m entfernte U-Bahnstation Blaschkoallee mit dem Bus (Haltestelle Buschkrug) innerhalb einer Station erreichbar. Die U-Bahnstation liegt zudem in einem Entfernungsbereich, der auch mit dem Fahrrad leicht und schnell zu bewältigen ist. In etwas größerer Entfernung vom Geltungsbereich (ca. 900 m) liegt die Haltestelle Wussowstraße am Britzer Damm. Von dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie M 44 im 5 Minuten-Takt. Die U-Bahnstation Grenzallee der U7 ist ebenfalls über die Buslinien 171 und N7 und der Bushaltestelle Grenzallee/Jahnstr. in einer Entfernung von ca. 650 m vom Geltungsbereich erreichbar.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Buschkrugbrücke, am Delfter Ufer, befindet sich eine Anlegestelle der touristisch operierenden Stern- und Kreisschiffahrt.

2.6 Technische Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der bestehenden benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen, sowie bedingt durch die vormalige intensive Freizeitnutzung des Geländes wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an die bestehenden technischen Infrastrukturleitungen angeschlossen werden kann.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich sowie der Anforderungen der Leitungsträger an die aktuelle Planung (Wohngebiet mit einer zulässigen Geschossfläche von circa 42.000 m²) wurden die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand sowie ihre planerischen Absichten abzugeben. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von den Versorgungsträgern eine mögliche Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit in Aussicht gestellt.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich nach Aussage des örtlichen Stromversorgers Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Übergabestation Ü2440 der Stromnetz Berlin GmbH. Die Netzgesellschaft Berlin Brandenburg teilt mit, dass sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das ehemalige Blub eine Gashausanschlussleitung mit einem Betriebsdruck > 4 bar befindet. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung nach schriftlicher Beantragung beim Versorger getrennt werden.

Zusätzlich befinden sich in dem Plangebiet nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe diverse Schmutzwasserkanäle und Abwasserdruckrohrleitungen, welche sich in Betrieb befinden und erhalten bleiben müssen. Entlang der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebiets sowie im weiteren Verlauf durch die öffentliche Parkanlage befindet sich ein Schmutzwasserkanal Ei-Profil 1200, für den ein Leitungsrecht zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe gesichert ist. Um den weiteren Betrieb der Leitung einschließlich der notwendigen Einstiegsschächte zu gewährleisten, wird in diesem Bereich die Baugrenze um 7,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt. Dieser Kanal, sowie deren Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Dies gilt nicht nur für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sondern auch für den Bereich der Öffentlichen Parkanlage. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein außer Betrieb genommener Schmutzwasserkanal DN 240, auf den die Berliner Wasserbetriebe verzichten können. Ein eventueller Ausbau des Kanals ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen. Die Berliner Wasserbetriebe planen die Auswechslung der Abwasserdruckleitung DN 600 (geplant DN 1000) in der Buschkrugallee.

Gemäß Mitteilung des IT Dienstleistungszentrum Berlins befinden zudem sich im öffentlichen Straßenland entlang der Buschkrugallee ITDZ Kabelkanalanlagen.

2.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Altlastenverdachtsflächen im Bodenbelastungskataster (BBK) gekennzeichnet (Schreiben BA Neukölln, Umweltamt, 23. September 2016). Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 432 erstreckt sich von der Rungiusstraße über das Grundstück Buschkrugallee 64 mit dem Freibereich sowie dem Hauptbaukörper des Blub-Geländes, entlang der südlichen Grenze der Aufweitung des Grünzuges mit dem Teich Britz bis an die Grundstücksgrenze des Blub-Hotels (Buschkrugallee 60/62). Für diese Fläche besteht der Verdacht auf Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube bzw. eines ehemaligen Teiches mit Bauschutt und unbekanntem Material.

Eine weitere Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 261 befindet sich im Bereich des Grundstücks Buschkrugallee 60/62. Hier war bis zum Jahr 1984 ein Großhandel mit Altmaterial und Reststoffen aus der Autoverwertung ansässig. Eine genaue Erkenntnis zur Lage besteht nicht, es liegen auch keine Bodenuntersuchungen oder Aufschlüsse für die Verdachtsfläche vor. Da jedoch inzwischen auf dem Grundstück ein Hotel errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass von der Verdachtsfläche selbst keine unmittelbare Gefährdung ausgeht. Im Rahmen des Hotelneubaus ist der Großteil des Grundstücks versiegelt worden. Ein Kontakt mit eventuell noch vorhandenen gesundheitsgefährdenden Stoffen im Erdreich kann ebenso wie das Versickern in grundwasserführende Schichten weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine vorliegende Untersuchung (Bodenuntersuchung Blub, Geotechnik Aalen, 16. August 2012), welche im Zuge der Neuplanungen in Auftrag gegeben wurde, bestätigt die bereits bekannten bzw. vermuteten Verdachtsflächen auf dem Grundstück des ehemaligen Freizeitbades. Nach Durchführung von 14 Rammkernsondierungen unterteilt die vorliegende Untersuchung das Grundstück in 3 Bereiche mit unterschiedlichen Verdachts- bzw. Analyseergebnissen. Bei den vorgefundenen Belastungen handelt es sich im Wesentlichen um Auffüllungen mit Trümmerschutt. Als relevante Schadstoffgruppe sind die Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) zu nennen, die nach den Bohrergebnissen von teerhaltigen Dachpappen in den Auffüllungen verursacht werden.

Im östlichen Teil des Grundstücks (bis Höhe des Blub-Baukörpers) treten Auffüllungen von 1-2 m, in westlicher Richtung ansteigend bis 3,5 m und im Bereich des Lärmschutzwalls bis 4,5 m auf. Die Belastungen mit PAK sind hier relativ gering, so dass die Böden hinsichtlich der Recyclingfähigkeit in die Verwertungsklasse Z 1.2 gemäß LAGA einzuordnen wären. In Bezug auf die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung ist keine Altlastenrelevanz erkennbar.

Den zweiten zu unterscheidenden Bereich stellt die Fläche des Blub-Bestandsbaukörpers dar. Nach Sichtung von Archivunterlagen wurden hier die Auffüllungen im Zuge der Baumaßnahmen in den 80er Jahren weitestgehend ausgetauscht, so dass nach Rückbau des Gebäudes keine bauschutthaltigen Auffüllungen zu erwarten sind. Eine Untersuchung der Flächen unter dem Gebäude hat jedoch nicht stattgefunden.

Die nördlich, südlich und westlich des Gebäudes verbleibenden Grundstücksflächen weisen Auffüllungsmächtigkeiten von durchschnittlich 4-7 m auf. Im Bereich der Wälle steigt die Auffüllungsmächtigkeit bis auf 11 m an. In diesen Auffüllungen sind in 3 von 7 untersuchten Proben hohe PAK-Konzentrationen nachgewiesen worden, so dass diese Böden hinsichtlich der Recyclingfähigkeit in die Verwertungsklasse > Z 2, für Teilbereiche auch Z 2 gemäß LA-GA einzuordnen wären. Wegen des hohen Gehalts an PAK ist eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht auszuschließen. Die Auswertung der bestehenden Grundwassermessstellen (GWM) zeigt jedoch, dass die Auffüllungen aktuell nicht in Kontakt mit dem Grundwasser stehen.

Im Zuge der Konzepterstellung für eine Bebauung mit Wohnhäusern wurde ein geeigneter Umgang mit den nachgewiesenen Bodenbelastungen geprüft. Als Alternativen stehen sowohl die vollständige Beseitigung der Auffüllungen als auch eine wirksame Abdeckung und örtliche Sicherung der Auffüllungen zur Verfügung. Sollte ein vollständiger Aushub aus umsetzungstechnischen oder Kostengründen nicht möglich sein, ist vor allem der Sickerwasserereintrag in den belasteten Boden zu verhindern und so das Grundwasser vor einem Auschwemmen der Schadstoffe zu schützen. Mit Bodenversiegelungen durch Gebäude und Straßen sowie die Herstellung von Abdichtungen im Bereich der Freiflächen mittels natürlicher Baustoffe (Sperrschicht aus mind. 0,35 m Ton oder Geschiebelehm), aber auch durch technische Lösungen (z.B. Kunststoffdichtungsbahnen) können die bestehenden Auffüllungen wirksam abgedichtet werden. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass durch Aufbringen einer ausreichend dimensionierten Rekultivierungsschicht (mind. 0,85 m Rohboden und Oberboden) eine Freilegung der Auffüllungen durch z.B. Kinderbuddeln oder Pflanzmaßnahmen verhindert wird, jedoch gleichzeitig eine eingeschränkte Versickerung bzw. ein Abtransport der Niederschläge möglich ist. Das zuständige Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln weist in der Stellungnahme vom 23. September 2016 zusätzlich darauf hin, dass eine gutachterliche Begleitung von bauvorbereitenden Maßnahmen erforderlich ist. Auf weitere erforderliche Bodenuntersuchungen nach der Bundes-Boden- und Altlastenverordnung in Abhängigkeit vor der geplanten Nutzung wird zudem vorsorglich hingewiesen. Ergänzend erfolgt vom Umwelt- und Naturschutzamt mit Schreiben vom 25.05.2018 der Hinweis, dass als Mindeststandard zur Sicherstellung dauerhaft gesunder Wohnverhältnisse die Schadstoffgrenzwerte der BBodSchV, Anhang 2, für sensible Nutzungen zu Grunde gelegt werden. Sie sind auf allen Außenanlagen der Wohnsiedlung mit offenliegendem Erdreich einzuhalten. Als Nachweis dient eine flächige Beprobung des Bodens gemäß BBodSchV, die nach Abschluss der Bauarbeiten, aber noch vor der Gestaltung der Außenanlagen, durchgeführt wird. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der zuständigen Behörde abzustimmen

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln auf dem Gelände haben die Ermittlungen keine konkreten Erkenntnisse ergeben. Es werden daher von der zum Zeitpunkt der Abfrage zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Ref. X OA) im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2 Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11. Mai 1999 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage

zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin ist unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen.

2.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-30 befindet sich ein flächenhaftes Naturdenkmal. Der heutige „Teich Britz“ ist das Überbleibsel einer bis zum Jahr 1908 zum Zweck des Kiesabbaus entstandenen Grube. Nach der Einstellung des Kiesabbaus blieb eine Senke erhalten, welche sich mit Wasser füllte und fortan als Rungjusteich bekannt war. Mit der Unterschutzstellung im Jahr 1988 wurde auch der Name in „Teich Britz“ geändert. Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Denkmalstrukturen bekannt, die Bestandteil der Denkmalliste Berlins sind.

Gemäß Schreiben des Landesdenkmalamtes (LDA) vom 11. Oktober 2013 werden mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-30 bodendenkmalpflegerische Belange berührt. In dem Bereich befindet sich eine archäologische Fundstelle und es ist bei bauseitigen Bodeneingriffen mit weiteren Befunden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. „Alle Bodeneingriffe“ bedeutet, dass im Vorfeld der Baumaßnahme die Gebiete zu prospektieren sind, die durch unterkellerter Baueinheiten betroffen sind. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird durch die Fachbehörde entschieden, ob weitere archäologische Untersuchungen erfolgen müssen oder das Gelände für die Bebauung freigegeben werden kann.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-30 bestehen seitens des LDA grundsätzlich jedoch keine Bedenken.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (am 15. Mai 2009 in Kraft getreten, Berlin: GVBl. S. 182) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen (Wohnsiedlungsflächen) zulässig sein sollen, ermöglicht.

Aufgrund der Lage innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine entsprechende Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-30 aus dem LEP B-B gegeben. Mit Schreiben vom 9. Oktober 2013, 3. Februar 2012 sowie vom 23. Februar 2010 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. (Im Schreiben der GL vom 23. Februar 2010 wurde hinsichtlich des Planungsziels der Aufwertung des Freizeit- und Erholungsstandortes mit ergänzender Hotelnutzung Stellung genommen. Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung bestand nicht. Aufgrund der Planungszielanpassung hin zur Entwicklung eines Wohnstandortes wurde die GL im Januar 2012 erneut aufgefordert, Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 3. Februar 2012 bestätigte die GL, dass auch die angepassten Planungsziele keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.)

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 16. Juni 2014 (OVG 10 A 8.10) die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt (die Inhalte des LEP B-B für Berlin bleiben davon unberührt). Die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 17. März 2015 (4 BN 29.14) abgewiesen, das Urteil ist damit rechtskräftig. Der beanstandete Fehler wurde auf Basis des Raumordnungsrechts behoben und der Landesentwicklungsplan von der Landesregierung rückwirkend in Kraft gesetzt. Aufgrund des laufenden Gerichtsverfahrens gegen den rückwirkend erneut in Kraft gesetzten Landesentwicklungsplan im Land Brandenburg bestand die Notwendigkeit einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Der Entwurf zum Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wurde durch den Berliner Senat und das Brandenburger Kabinett zur Kenntnis genommen und der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens gefasst. Die Beteiligung fand vom 16. September 2016 bis zum 15. Dezember 2016 statt. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Weiterentwicklung des Planentwurfes durch die beiden Landesregierungen und eine erneute Auslegung. Stellungnahmen können im Zeitraum vom 5. Februar bis 7. Mai 2018 eingereicht werden. Der vorliegende Entwurfsstand zum LEP HR zum Zeitpunkt der Beteiligung lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Planung zum Bebauungsplanentwurf 8-30 erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin, FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen:

Das Plangebiet ist als Grünfläche in Kombination mit der Gemeinbedarfsnutzung Sport und als Wohnbaufläche W2 mit einer maximalen GFZ bis 1,5 dargestellt.

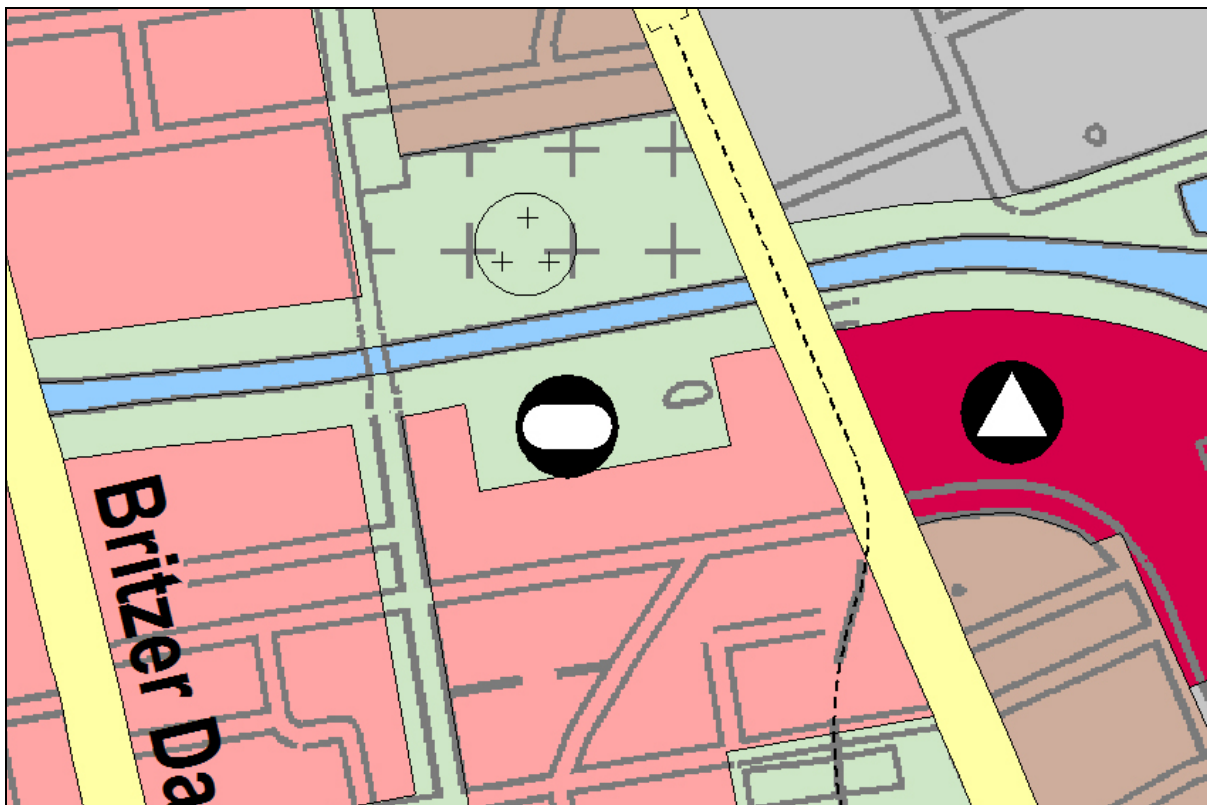


Abb 2: FNP Berlin (Ausschnitt), Lage des Plangebiets, o.M.

Darüber hinaus wird die Buschkrugallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet, welche in dem Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine unterirdische U-Bahntrasse darstellt. Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Teltowkanal wird als Wasserfläche dargestellt. Abschließend stellt der FNP den Geltungsbereich als Teil des Vorranggebietes für Luftreinhaltung dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus den Darstellungen des FNP (in Teilen Grünfläche, Symbol gedeckte Sportanlage) nicht bzw. nur eingeschränkt entwickelbar. Wenn die Voraussetzungen insgesamt für die Durchführung des B-Plan-Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan jedoch aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht. Der FNP wird dann im Wege der Berichtigung angepasst, für dieses Ver-

fahren ist ein Senatsbeschluss erforderlich. Entsprechend der Weiterentwicklung der Planungsziele entspräche dies einer zukünftigen Darstellung als Wohnbaufläche W2.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 5. April 2016 (ABl. S. 1314) ergänzt den Flächennutzungsplan (FNP) und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK).

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin formuliert für das Grundstück in den vier Programmplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen klassifiziert, für den folgende Forderungen von Bedeutung sind:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben)
- Erhalt der durch Nutzung- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen der Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Der Teilplan stellt darüber hinaus den Uferbereich des Teltowkanals mit der Signatur Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Schutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen dar. Ergänzend ist der Bereich des Pfuhs mit der Signatur Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Naturschutzgebieten und flächenhaften Naturdenkmalen gekennzeichnet.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung als Siedlungsgebiet, an die u.a. folgende Anforderungen gestellt werden:

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

- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Zusätzlich liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung, welches eine Emissionsminderung, den Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils und den Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen benennt.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** findet der Geltungsbereich des Plangebiets im Wesentlichen Berücksichtigung als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Es werden folgende Maßnahmenvorschläge zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Zusätzlich stellt der Teilplan den Uferbereich des Teltowkanals mit einer Signatur generalisiert als Grünfläche und Parkanlage dar, welche als Maßnahme die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Auslagerung störender beeinträchtigender Nutzungen und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität benennt.

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen aus. Ergänzend ist der im Geltungsbereich befindliche Pfuhl gekennzeichnet. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre)
- Quartiersbildung und Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- Ergänzt wird der Teilplan durch die Darstellung Historischer Siedlungskern, welche bis in das Plangebiet reicht, und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Darstellung eines Grabens oder Pfuhs.

Innerhalb der ergänzenden Darstellung zur Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) ist der Geltungsbereich nicht gesondert gekennzeichnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den weiteren Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms nicht entgegen bzw. ermöglichen mit der Realisierung der Planung die Umsetzung einzelner Maßnahmen, wie z.B. den Erhalt und die Sicherung der bestehenden Grün- und Parkanlage entlang des Teltowkanals, den Schutz des Teichs Britz durch die Ausweisung der jeweiligen Baufenster, die Begrünung von Dach- und Tiefgaragendächern, die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie den Einsatz emissionsarmer Heizsysteme. Eine Verwirklichung aller im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Anforderungen ist jedoch nicht möglich, da aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes einzelne Maßnahmenvorschläge nicht umsetzbar sind. Auch der Erhalt aller bestehenden Bäume ist aufgrund der umfangreichen Altlastensanierung nicht möglich.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschlossen am 8. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung 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.

Im StEP Wohnen 2025 wird der Bereich des Plangebiets als Einzelstandort mit 250 bis unter 500 WE und einer kurzfristigen Realisierungseinschätzung sowie überwiegend auf landeseigenen Flächen gekennzeichnet.

Seit der Beschlussfassung des StEP Wohnen 2025 am 8. Juli 2014 hat sich das Bevölkerungswachstum in Berlin, auch aufgrund der umfangreichen Flüchtlingsbewegungen, gegenüber den damaligen Annahmen bei der Erarbeitung des StEP Wohnen 2025 erheblich beschleunigt. Dies führte dazu, dass durch die Senatsverwaltung eine neue Bevölkerungsprognose 2015-2030 erstellt und im März 2016 veröffentlicht wurde. Aufgrund dieser beschleunigten Wachstumsdynamik ist mit bis zu 20.000 Wohnungen von einem annähernd doppelt so hohen Bedarf an neuen Wohnungen im Jahr auszugehen, als es der StEP Wohnen 2025 ursprünglich vorsah. In Ergänzung des zentralen Plans zum StEP Wohnen 2025 wurde ein zusätzlicher Plan „Schwerpunkte des Wohnungsneubaus“ im April 2016 erstellt. Auch in diesem Plan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes 8-30 als Wohnungsbaustandort mit 250-999 Wohnungen gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund dieser dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts ist der Stadtentwicklungsplan Wohnen weiterhin zu aktualisieren. So befindet sich derzeit der "StEP Wohnen 2030" in Aufstellung und nimmt z.B. auch den Wohnungsbestand und die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands stärker in den Blick. Der StEP Wohnen 2030 soll voraussichtlich Ende 2018 vorliegen.

StEP Industrie und Gewerbe

Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe wurde vom Berliner Senat am 25. Januar 2011 beschlossen. Er stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-30 nicht gesondert dar. Die den Geltungsbereich nächstgelegenen Flächen sind die gewerblichen Bauflächen - darunter Flächen des produktionsgeprägten Bereichs (EpB) - um das Güterverkehrszentrum (GVSZ) Hafen Neukölln mit dargestellter Fachmarkttagglomeration gem. StEP Zentren 3.

StEP Zentren 3

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstrassen erreicht werden, weniger über einen reinen Flächenzuwachs.

Die nächstgelegenen Zentrenstrukturen sind das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm in ca. 4 km Entfernung sowie das Ortsteilzentrum Hermannstraße in ca. 2,5 km Entfernung. Die nächstgelegene Fachmarkttagglomeration (Bestand/gesicherte Planung) ist der Standort Grenzallee/Naumburger Straße.

StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Vorrangiges Ziel ist eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt sowie die Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr und den Wirtschaftsverkehr, so dass der Trend der wachsenden Automobilität unterbrochen und die Anteile der stadtverträglichen Mobilitätsformen im Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr gesteigert werden. Im Rahmen von Anpassungen wurden die Karten im Jahr 2016 aktualisiert.

Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-30 erschließende Buschkrugallee ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr – Bestand 2017 als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II gekennzeichnet. Die sich in der näheren Umgebung befindlichen Verbindungen der Blaschkoallee und der Britzer Damm werden ebenfalls als übergeordnete Verbindungen (Stufe II) dargestellt. Hinsichtlich der langfristigen Planung sind im Stadtentwicklungsplan

Verkehr Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025 keine Veränderungen in den Klassifizierungen der Straßenverbindungen vorgesehen.

StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet mit Trennkanalisation, das heißt, dass Regen- und Schmutzwasser getrennt abgeleitet werden. Hieraus können sich Probleme für den Teltowkanal ergeben, wenn nach bestimmten Wetterlagen erhöhte Schad- und Nährstoffmengen in das Gewässer eingeleitet werden. Die Reinigung des abzuführenden Regenwassers ist daher wünschenswert. Darüber hinaus wird der uferbegleitende Grünzug entlang des Teltowkanals als Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen dargestellt. Unmittelbare Aktionsprojekte werden innerhalb sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht angegeben.

StEP Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Referat IB) werden städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder beschlossene Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AG-BauGB mit der vorliegenden Planung nicht berührt.

Planwerk Südostraum

Das Planwerk Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI (Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juni 2009) formuliert für diesen Bereich keine eigenen Ziele.

Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 (Stand 16. Dezember 2014) bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 zum Lärmaktionsplan 2013-2018 jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In Bezug auf Bebauungspläne sind dabei zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden Lärmbelastungen sollten, mit einer verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. vertieft werden. Als Festsetzungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung wird insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hingewiesen.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-30 hat der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung gefunden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden, auf Grundlage einer verkehrs- und einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel I 3.9.3 und I 3.9.4), entsprechende Schallschutzfestsetzungen für die betroffenen Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ aufgenommen (siehe Kapitel II 3.5.1 Schallschutz). Darüber hinaus wurden, im Rahmen der Überprüfung der Kriterien für lärmrobuste Strukturen, die Bereiche entlang der Buschkrugallee (bestehende Wohnbebauung und das Hotel) betrachtet

und ergänzende Maßnahmen für eine nachhaltige Lärminderung diskutiert (siehe Kapitel II 5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und Kapitel III 2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten). Aufgrund des eingeschränkten Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 BauGB können diese ergänzenden Maßnahmen jedoch nicht durch die verbindlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Diese Maßnahmen sind auf bezirklicher Ebene bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen.

Luftreinhalteplan 2011-2017

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 wird die Buschkrugallee mit einem Jahresmittelwert von < 38 µg/m³ und damit als gering belastet sowie in der Karte und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von < 28 µg/m³ und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Es liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-30 keine sonstigen bezirklichen Planungen vor.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XIV-80a auf der gegenüberliegenden Seite der Buschkrugallee. Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)“. Neben der Gemeinbedarfsfläche ist im Verlauf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Haarlemer Straße ein Gewerbegebiet festgesetzt. Abschließend erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen

Parkanlage entlang des Uferverlaufs des Teltowkanals. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1972 festgesetzt.

Weitere unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Bebauungspläne bestehen nicht. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rungiusstraße befindet sich der im Verfahren befindliche, jedoch derzeit ruhende Bebauungsplan XIV-219b. Auf der gegenüberliegenden Seite der Franz-Körner-Straße befindet sich der 1974 festgesetzte Bebauungsplan XIV-51 mit dem Regelungsinhalt Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche.

3.8 Planfeststellungen

Der Bebauungsplan 8-30 setzt angrenzend an der Zufahrt zu den Baugebieten bis zur Mitte der bestehenden Buschkrugallee eine bestehende Straßenverkehrsfläche fest. Unterhalb der Buschkrugallee verläuft die planfestgestellte U-Bahntrasse der Linie U7. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-30 wird diese planfestgestellte Fläche unterhalb der Straßenverkehrsfläche geringfügig tangiert.

3.9 Sonstiges

3.9.1 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Da die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss zur Erschließung ein weiteres Grundstück überquert werden. Dabei handelt es sich um das an der Buschkrugallee 60/62 gelegene Grundstück des Hotels (Sonstiges Sondergebiet „HOTEL“). Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, Verfügungsberechtigter ist der Hotelbetreiber als Erbbaurechtsnehmer. Zur Sicherung der Erschließung existiert eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Grundstücks des ehemaligen Freizeitbades, Buschkrugallee 64, welche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie das Recht zur Nutzung der Stellplätze auf dem Hotelgrundstück einräumt.

3.9.2 Masterplan

Die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den darauf aufbauenden städtebaulichen Vertrag bildet ein zwischen dem Bezirk Neukölln und dem neuen Eigentümer des ehemaligen Blub-Grundstücks abgestimmtes Baukonzept.

Ziel der Planung ist es, einen städtischen Ort mit hohem Identitätswert und starker Ausrichtung auf den Grün- und Freiraum zu schaffen. Das städtebauliche Konzept sieht eine sich nördlich und südlich einer zentralen Erschließungsachse entwickelnde Bebauung vor. Die private Erschließungsfläche mit Anschluss an die Buschkrugallee wird beidseitig flankiert von einer gegliederten Bebauung aus einer Kombination von Zeilen und Punkthäusern. Nördlich der Erschließungsstraße befindet sich auf dem östlichen Grundstücksteil ein langer Baukörper zur Abschottung der Lärmbelastungen der Buschkrugallee sowie zur Rahmung des Teichs Britz. Nach einer großzügigen Öffnung zum Rungiuspark bilden auf dem westlichen

Grundstücksteil einzelnstehende Gebäudeeinheiten verschiedene Platzsituationen aus und verzahnen sich mit dem Grünzug entlang des Teltowkanals. Die Geschossigkeiten reichen von 4 bis 5 Vollgeschossen.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt ausschließlich über die Buschkrugallee. Durch die Einrichtung von Tiefgaragen wird die private Erschließungsstraße möglichst frühzeitig vom anfallenden Verkehr entlastet, so dass innerhalb des Wohngebietes weniger Verkehr auftritt. Ergänzend zur zentralen Erschließungsstraße wird es nach Norden abzweigende Wegeflächen geben, welche der Erschließung der solitären Baukörper dienen.

Die Umsetzung der Zielstellungen des Masterplans ist durch die Festsetzungen abgedeckt. Diese lassen jedoch im Rahmen einer möglichen Weiterentwicklung des Konzeptes durchaus einen Spielraum, ohne die grundsätzliche städtebauliche Idee in Frage zu stellen. Maßgeblich für die flankierenden Fachgutachten sind ohnehin in erster Linie die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.9.3 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)

Um die Auswirkungen der Bebauungsplaninhalte auf die umgebenden Straßen fachlich beurteilen und die Erschließbarkeit des Plangebietes über den bestehenden Knotenpunkt an der Buschkrugallee nachweisen zu können, ist die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung erforderlich. Dafür wurde bereits frühzeitig ein Gutachten für den Bebauungsplanentwurf 8-30 (VTU -B-Plan 8-30 in Berlin; Merkel Ingenieur Consult; Stand April 2013) erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Aufgrund überholter Ansätze bei der Grundlagenermittlung für Berliner Wohnungsbauvorhaben sowie der Möglichkeit neue Verfahren bei der Prüfung des Verkehrsablaufes in das Bebauungsplanverfahren einfließen zu lassen, wird das ursprünglich angefertigte Gutachten jedoch nicht weiterverwendet. In Rücksprache mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B (jetzt Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. IV B) und der Verkehrslenkung Berlin (VLB) sowie dem Bezirksamt Neukölln wurde ein weiteres Gutachten (Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan 8-30; LK Argus GmbH; Stand Juni 2016) erstellt, welches fortan die Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Entwicklungen basierend auf den Bebauungsplaninhalten bildet.

Zur Ermittlung der Machbarkeit der verkehrstechnischen Erschließung wurden verschiedene Anbindungsszenarien an die Buschkrugallee im Hinblick auf deren Leistungsfähigkeit und den Verkehrsablauf bewertet. Dabei wurde auch untersucht, ob mit den aktuell vorliegenden Planungsüberlegungen (Entwicklung eines neuen Wohngebietes) für die Anbindung des Plangebietes an die Buschkrugallee eine Lichtsignalanlage am bestehenden und bislang unsignalisierten Knotenpunkt erforderlich ist und ob die derzeit bestehenden Abbiegebeziehungen als auch die derzeitige Verbindung des Omnibusverkehrs ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden können. Die verkehrliche Erschließung des Geländes musste insbesondere auch mit Blick auf die Kreuzung Buschkrugallee/ Franz-Körner-Straße betrachtet

werden, da dieser ampelgeregelter Knotenpunkt weniger als 100 m (ca. 72 m) von der Einfahrt zum Baugebiet entfernt liegt.

Auf Basis der durch den Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche für das Allgemeine Wohngebiet und das Hotel wurde das Verkehrsaufkommen prognostiziert und die maßgebende Verkehrsbelastung zur Spitzenstunde ermittelt. Unter Zugrundelegung des Verkehrsaufkommens im vorhandenen Verkehrsnetz (Prognose 2025) wurde der ermittelte maßgebende Verkehr des Bebauungsplangebietes auf die zu untersuchenden Knoten umgelegt und die entsprechenden Leistungsfähigkeiten der jeweiligen Knotenpunkte mit den unterschiedlichen Varianten (mit und ohne Lichtsignalanlage) geprüft.

Kfz-Verkehrsstärken

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastung des umliegenden Straßennetzes wurden Verkehrserhebungen an dem LSA-Knotenpunkt Buschkrugallee / Franz-Körner-Straße (KP1) sowie der Einmündung Buschkrugallee / Zufahrt Parkhotel Blub (KP2) durchgeführt und daraufhin die durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärken (DTVw) bestimmt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist neben den Analysewerten jedoch auch die Belastung gemäß der Verkehrsprognose 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu berücksichtigen. Für die Buschkrugallee zwischen Sieversufer und Franz-Körner-Straße beträgt die DTVw künftig ca. 27.000 Kfz/24 h (Stand: Mai 2016). Dieser Wert liegt um 25% höher als der ermittelte Bestandwert von 21.600 Kfz/24 h und ist daher maßgebend für die weitere Untersuchung.

Verkehrserzeugung

Durch die künftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet 8-30 entstehen gegenüber dem Bestand zusätzliche Wege und Fahrten bei allen Verkehrsmitteln (Kfz, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr). Das ermittelte Gesamtaufkommen im Kfz-Verkehr je Werktag und Nutzergruppe im Bebauungsplan 8-30 beträgt 882 Kfz/24h. Anhand von erstellten Ganglinien können die jeweiligen stündlichen Verkehrsstärken im Quell- und Zielverkehr abgebildet und die Spitzenstunden im gesamten Tagesverlauf benannt werden. So tritt innerhalb der Frühspitzenstunde von 7:30 bis 8:30 Uhr der höchste Quellverkehr aus dem Plangebiet und innerhalb der Spätspitzenstunde zwischen 15:45 bis 16:45 der höchste Zielverkehr in das Plangebiet auf.

Die Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet soll über die vorhandene Grundstückszufahrt des Hotels auf die Buschkrugallee erfolgen. Die Verteilung nach Norden und Süden orientiert sich dabei an den Zählergebnissen der benachbarten Zu- und Ausfahrt Franz-Körner-Straße und beträgt 60% nach Norden und 40% nach Süden.

Methodik

Die Leistungsfähigkeit von Straßen bzw. Straßenabschnitten ist nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu ermitteln, wobei das wesentliche Kriteri-

um die mittlere Wartezeit in Sekunden pro Fahrzeug ist (FGSV, 2001). Die im HBS enthaltenen Berechnungsvorschriften zum Nachweis der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten gehen von einem freien zufälligen Zufluss von Fahrzeugen zum betrachteten Knotenpunkt aus, welcher im innerstädtischen Bereich in der Regel aber so nicht gegeben ist. Durch vorhandene Lichtsignalanlagen (LSA) an den Nachbarknotenpunkten treten die Fahrzeugankünfte eher pulkförmig auf, so dass je nach zeitlichem Versatz der Pulkankünfte die Ausfahrt aus der untergeordneten Straße gegenüber zufälligen Fahrzeugankünften erleichtert oder erschwert werden kann. Diese Möglichkeiten sind aufgrund der benachbarten LSA-geregelten Knotenpunkte Buschkrugallee / Franz-Körner-Straße - Haarlemer Straße und Buschkrugallee / Sieversufer auch hier gegeben. Eine genaue Bestimmung der Wartezeiten ist in solchen Fällen nur durch Simulation des Verkehrsablaufs möglich. Dieses Verfahren wird daher auch im vorliegenden Fall angewendet.

Ergebnis als Vorfahrtsknoten

Durch die Lage und Schaltzeiten der beiden benachbarten LSA-Knotenpunkte Sieversufer und Franz-Körner-Straße gibt es längere Zeiträume, in denen auf der Buschkrugallee keine Fahrzeuge von den Nachbarknotenpunkten eintreffen.

Die längsten mittleren Wartezeiten ergeben sich für die Linksabbieger bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet mit ca. 24 Sekunden morgens und ca. 15 Sekunden nachmittags. Nachmittags gibt es darüber hinaus für die Linksabbieger zum Plangebiet mittlere Wartezeiten von ca. 13 Sekunden, weil sie mit dem Fahrzeugpulk von Süden eintreffen, während gleichzeitig der Fahrzeugpulk von Norden die Einmündung passiert.

Als Vorfahrtsknoten ergibt sich für die morgendliche Spitzenstunde die Qualitätsstufe C sowie für die nachmittägliche Spitzenstunde die Qualitätsstufe B nach dem HBS. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit ist somit grundsätzlich keine LSA an der Anbindung des Plangebietes notwendig. Die maximale Staulänge in der Frühspitzenstunde beträgt 3 Kfz bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet.

Der Busverkehr wird gegenüber dem Bestand nicht zusätzlich beeinträchtigt, da die Busse der Linie 171 auf der Vorfahrtstraße verkehren. Die vorhandene Bushaldebucht in Fahrtrichtung Nord bleibt erhalten, die Ausfahrt aus der Bucht wird durch die Verkehre vom und zum Plangebiet nicht zusätzlich behindert.

Ergebnis als Knoten mit Lichtsignalanlage

Für den Fall, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Verbesserung der Überquerungsmöglichkeiten der Buschkrugallee für Fußgänger eine LSA einzuplanen ist, wurde auch dieses Szenario untersucht. Dazu wurde ein Vorentwurf für einen LSA-geregelten Knotenpunkt erstellt, welcher bestimmte Rahmenbedingungen berücksichtigt. So sollten die Fußgängerfurten möglichst kurz sein, um lange Räumzeiten zu vermeiden. Zur Verkürzung der Räumwege wurden Mittelinseln vorgesehen, was der Gestaltung der benachbarten LSA-Knotenpunkte Sieversufer und Franz-Körner-Straße entspricht. Um Behinderungen durch

Linksabbieger aus Richtung Süden zu vermeiden, wurde ein eigener Abbiegestreifen vorgesehen und die vorhandene Bushaltebucht wird fortan als 2. Geradeausfahrstreifen durch Pkw mitgenutzt. Behinderungen durch einen alle 10 Minuten an der verbleibenden Haltestelle haltenden Bus werden geringer eingeschätzt als durch in jedem LSA-Umlauf auftretende wartende Linksabbieger.

Für LSA-geregelte Knotenpunkte gelten nach dem HBS höhere Grenzwerte für die einzelnen Qualitätsstufen als für Vorfahrtnoten, da durch die Verkehrsteilnehmer an einer Ampel höhere Wartezeiten toleriert werden. Nur aus diesem Grund ergibt sich für die LSA-Regelung an der Anbindung des Plangebietes trotz der höheren mittleren Wartezeiten eine bessere Verkehrsqualität mit der Stufe B. Für den Busverkehr ergeben sich Vorteile, da Verlustzeiten bei der Ausfahrt aus der Bushaltebucht entfallen.

Bei geringeren Verkehrsmengen, vor allem nachts, fällt der Wartezeitvergleich noch deutlicher zugunsten eines Vorfahrtnotens aus, da sich für die untergeordneten Ströme mehr Zeitlücken ergeben. Daher wäre für den Fall, dass eine LSA aus anderen als Leistungsfähigkeitsgründen als notwendig angesehen wird, auch hinsichtlich des Lärmschutzes eine Nachtabschaltung zu prüfen.

Fazit

Aus Sicht der Leistungsfähigkeit ist für die Anbindung des Plangebietes keine Lichtsignalanlage erforderlich. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat gezeigt, dass sowohl ein Vorfahrtnoten als auch ein LSA-geregelter Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig sind. Für den Vorfahrtnoten ergibt sich die Qualitätsstufe C, für den LSA-Knoten die Qualitätsstufe B. Allerdings ist bei der Einrichtung eines lichtsignalgeregelten Knotenpunktes zu beachten, dass sich wesentlich längere Wartezeiten für die Abbieger in das und aus dem Plangebiet ergeben. Dies kann sich in den Schwachverkehrszeiten tagsüber sowie nachts generell negativ auf die Schallbelastung der Anlieger auswirken. Daher wird die Erschließung über einen vorfahrtsgeregelten Knoten favorisiert. Sollte eine LSA dennoch eingerichtet werden müssen, wird durch die Gutachter eine Nachtabschaltung aus Sicht der Verkehrsqualität und des Lärmschutzes empfohlen. Aus diesen Gründen wird für die schalltechnische Untersuchung die Variante ohne Lichtsignalanlage zugrunde legt. Zudem scheint aus Sicht des Plangebers die in unmittelbarer Nähe bestehende LSA am Knotenpunkt Buschkrugallee/Franz-Körner-Straße ausreichend, um eine sichere Querung der Buschkrugallee zu ermöglichen, so dass der Bebauungsplan 8-30 die Errichtung einer Ampel und den damit verbundenen Lärmkonflikt nicht verursacht.

3.9.4 Schalltechnische Untersuchung

Bedingt durch die Lage des Plangebiets an der Buschkrugallee sind lärmbedingte Auswirkungen auf die Baugebiete zu erwarten. Zusätzlich sind die schalltechnischen Auswirkungen des gesteigerten Erschließungsverkehrs durch das Allgemeine Wohngebiet sowie durch die

Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ auf die benachbarten Baustrukturen zu untersuchen und zu bewerten.

In einer ersten Schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 8-30 „Blub-Gelände“ des Bezirks Neukölln; TÜV Nord Umweltschutz; Juni 2013) erfolgte eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 8-30 durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. Diese Untersuchung wurde durch eine neue Untersuchung basierend auf dem ebenfalls überarbeiteten Verkehrsgutachten vom Juni 2016 abgelöst und hinsichtlich der Erschließungsführung des zukünftigen Anliegerverkehrs berichtigt. Zusätzlich wurden die bestehenden und zu erwartenden Geräuschentwicklungen des Hotelbetriebes untersucht und in der Gesamtbetrachtung ergänzt. Für die Beurteilung der schalltechnischen Bedingungen ist fortan ausschließlich die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 8-30 ‚Ehemaliges BLUB-Gelände‘ des Bezirks Berlin-Neukölln“ (Gutachten Nr. 5819.1-15; Stand 8. Januar 2018; BeSB GmbH Berlin) anzuwenden.

Auf Grundlage der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes 8-30, der verkehrstechnischen Untersuchung (LK Argus GmbH, Stand Juni 2016) sowie Grundlagendaten aus der Umgebung basierend auf dem digitalen Geländemodell des Landes Berlin (ATKIS) wurde mit Hilfe der Prognosesoftware CADNA/A ein akustisches Modell erarbeitet, welches an den jeweils gewählten Immissionsorten eine aufgeschlüsselte Betrachtung über unterschiedliche Höhen (Stockwerke) vornimmt. Die Berechnung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen erfolgte nach den Vorgaben der RLS 90 in Verbindung mit der DIN 18005. Die Berechnungen für die gewerblichen Geräuschquellen (Hotel) wurden gemäß der DIN ISO 9613-2 durchgeführt und entsprechend der TA-Lärm eingestuft und bewertet. Das Sondergebiet „HOTEL“ wurde in seiner Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet bewertet. Ungeachtet des zunehmenden Anteils an Elektroautos, die weniger Verkehrslärm verursachen, wurde im Gutachten -wie bisher üblich- zu Grunde gelegt, dass sämtliche Fahrzeuge Verbrennungsmotoren aufweisen. Denn in dem Gutachten und in der Abwägung wird das Worst-Case-Szenario betrachtet.

Ergebnisse Verkehrsgeräusche

Zur Tageszeit liegen die resultierenden maximalen Verkehrsgeräuschbelastungen für den Prognosezeitraum 2025 an den der Buschkrugallee zugewandten Fassaden bzw. an den untersuchten Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung zwischen 54,4 dB(A) und 60,4 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, welche am Tage bei 55 dB(A) liegen, werden an den betreffenden Stellen somit teilweise überschritten. Während der Nachtzeit liegen die maximalen Beurteilungspegel der jeweiligen Immissionsorte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zwischen 47,3 dB(A) und 54,2 dB(A), so dass der Orientierungswert, welcher nachts bei 45 dB(A) liegt, um bis zu 9,2 dB überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich dabei vorrangig für die Immissionspunkte im Bereich der nordöstlichen Baufenstergrenze (IP 10 und IP 13). Die

hohen Werte lassen sich hier zum einen aus dem geringen Abstand zur Buschkrugallee und zum anderen durch die fehlende Abschottung der bestehenden Bebauung entlang der Buschkrugallee begründen. Für die Bereiche bis zu einem Abstand von 30 m ab der nördlichen Baugrenze sind somit schalldämmende Maßnahmen in Form von Grundrissbindungen sowie passive Schalldämmungen der Fassaden im Bebauungsplan vorzusehen. Ab einem Abstand von 30 m von der nördlichen Baugrenze und in den durch die Bestandsbebauung abgeschotteten Bereichen des Wohngebiets (IP 8 und IP 9) mit Ausrichtung zur Buschkrugallee werden mit bis zu 56,2 dB(A) am Tag und bis zu 48,9 dB(A) nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 zwar geringfügig überschritten, jedoch liegen die Werte in einem Bereich, in dem durch anderweitig zu realisierende bautechnische Vorkehrungen (z.B. durch die Bestimmungen der EnEV) ein ausreichender baulicher Schallschutz gewährleistet wird. Gemäß dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Mai 2017) werden in Allgemeinen Wohngebieten nächtliche Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB und somit auf 50 dB(A) (dies entspricht dem Wert eines Mischgebietes) als tolerierbare Überschreitung angesehen, sofern eine ausreichende städtebauliche Begründung vorliegt. Diese ist vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraumes gegeben, da die Realisierung eines größeren Abstandes zur Buschkrugallee zwecks Verringerung der Lärmwerte zu einer deutlichen Reduzierung des möglichen Wohnraumes führen würde und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch andere geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet werden können.

An den straßenabgewandten Fassaden sowie an den weiter westlich gelegenen Baugrenzen werden bei Umsetzung der Planung die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit deutlich unterschritten, so dass hier keine Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Schlafruhe erforderlich sind. Ohne den östlichen Gebäuderiegel sind im Bereich der dahinter (westlich) gelegenen Bebauung im WA Geräuschimmissionen zu erwarten, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit mit max. 47 dB(A) stellenweise überschreiten. Die Überschreitung beträgt in dem betreffenden Bereich jedoch lediglich maximal 2 dB, d.h. die Geräuschimmissionen bewegen sich in einem Ausmaß, in dem Überschreitungen gem. Berliner Leitfaden noch toleriert werden. Demzufolge ist eine textliche Festsetzung zur verbindlichen Regelung der zeitlichen Reihenfolge bei der Errichtung/ Inbetriebnahme der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet nicht erforderlich, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Für die untersuchten Immissionspunkte entlang der Buschkrugallee ergeben sich im Planfall (mit Bebauungsplaninhalten) maximale Beurteilungspegel an den Fassaden der Bestandsbebauungen von bis zu 70,2 dB(A) am Tag und bis zu 65,3 dB(A) nachts. Dabei wird der höchste Wert, welcher sowohl tags als auch nachts über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt, am kreuzungsnahen Immissionspunkt (IP 02) der Buschkrugallee mit der Franz-Körner-Straße ermittelt. Bereits im Nullfall (ohne Bebauungsplaninhalte) liegt an dieser

Stelle der Beurteilungspegel bei 70,1 dB(A) am Tag und 65,3 dB(A) in der Nacht, was zum einen aus der hohen Grundbelastung der Buschkrugallee resultiert, aber auch Gründe basierend auf der Ermittlungsgrundlage der RLS-90 hat.

Bezogen auf die maximalen planungsbedingten Lärmpegelsteigerungen am Wohnhaus am Kreuzungspunkt (IP 02) sowie am Wohnhaus Buschkrugallee 54/56 (IP 12) und an der gegenüberliegenden Schule (IP 03) um 0,1 dB(A) sowie an den Immissionspunkten am Hotel (IP 01 und IP 04) um max. 0,2 dB(A) lässt sich festhalten, dass Erhöhungen dieser Größenordnung nicht wahrnehmbar, zumindest aber an den Immissionsorten abwägungsrelevant sind, bei denen die Gesundheitsschwelle bereits im Nullfall überschritten wird. Gemäß Leitfaden sind bei entsprechend hohen Beurteilungspegeln Planungsalternativen zu prüfen. Diese sind jedoch vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Eignung des Standortes für den geplanten Wohnungsbau und dem gleichzeitigen Mangel an alternativen Flächen nicht gegeben. Darüber hinaus ist nur eine sehr geringe Steigerung der Pegel feststellbar. Für die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fassaden sind dagegen schallschützende Vorkehrungen zu treffen.

Auch für die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fassaden entlang der Buschkrugallee ließe sich eine spürbare Verringerung der Geräuschpegel durch eine Reduzierung der Geschwindigkeit in der Buschkrugallee erreichen. Würde man die Höchstgeschwindigkeit in der Buschkrugallee ausgehend von der aktuell zeitlich beschränkten Regelung (bedingt durch den Schulbetrieb) permanent auf 30 km/h reduzieren, so hätte dies während der Tageszeit noch eine Reduktion um ca. 1,0 dB und während der Nachtzeit um ca. 2,4 dB zur Folge. Diese Maßnahme könnte dementsprechend auch die geringfügige planungsbedingte Erhöhung um maximal 0,2 dB mehr als kompensieren. Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs sowie aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen für etwaige Temporeduzierungen lassen sich für diese Gebäude jedoch keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festsetzen.

Die Aufbringung von Flüsterasphalt (auf der Buschkrugallee) wurde als Planungsalternative geprüft, jedoch verworfen, da sie aufgrund der zu niedrigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Buschkrugallee nicht als wirksam ansetzbare Lärminderungsmaßnahme entsprechend der gängigen Bauvorschriften angesetzt werden könnte. Der Einsatz von lärmindernden Straßenbelägen (Flüsterasphalt) wird zwar seit längerem intensiv untersucht, doch hat sich bislang noch kein Straßenbelag gefunden, der bei innerstädtischen Straßen, für die eine Geschwindigkeitsbegrenzung von höchstens 50 km/h gilt, dauerhaft zu einer nennenswerten Lärminderung führt (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23. November 2001 – 4 A 46.99, LKV 2002, 275 (277); Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 8. November 2011 – 15 N 11.781, BeckRS 2011, 34381; Stürer, in: Stürer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rn. 853). Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass bei derartig niedrigen Geschwindigkeiten bei LKWs das Antriebsgeräusch dominiert und bei PKWs das Antriebsgeräusch nur wenig geringer ist, als das Abrollgeräusch der Räder (vgl.

auch nachstehende Abb. 3). Die Minderungsmöglichkeiten durch lärmindernde Beläge sind daher im innerstädtischen Bereich prinzipiell sehr klein.

Aus diesem Grunde gibt es bislang auch keine Korrekturwerte zur rechnerischen Berücksichtigung lärmindernder Eigenschaften von speziellen Fahrbahnbelägen für Fahrzeuggeschwindigkeiten kleiner als 60 km/h (vgl. nachstehende Tab. 1.).

Darüber hinaus ist die Langzeitstabilität des Lärminderungseffekts bislang noch unbefriedigend, was dazu führt, dass sich der Lärminderungseffekt vielfach mit zunehmendem Alter deutlich reduziert. Das Umweltbundesamt empfiehlt deshalb, neue lärmindernde Fahrbahnbeläge ohne DStrO-Wert (z.B. DSH-V, SMA LA, PMA, LOA 5 D) zurzeit nur mit Forschungsbegleitung einzubauen (zitiert nach: Urs Reichart, Lärmindernde Fahrbahnbeläge, Ein Überblick über den Stand der Technik, Umweltbundesamt 20/2014, S. 33)

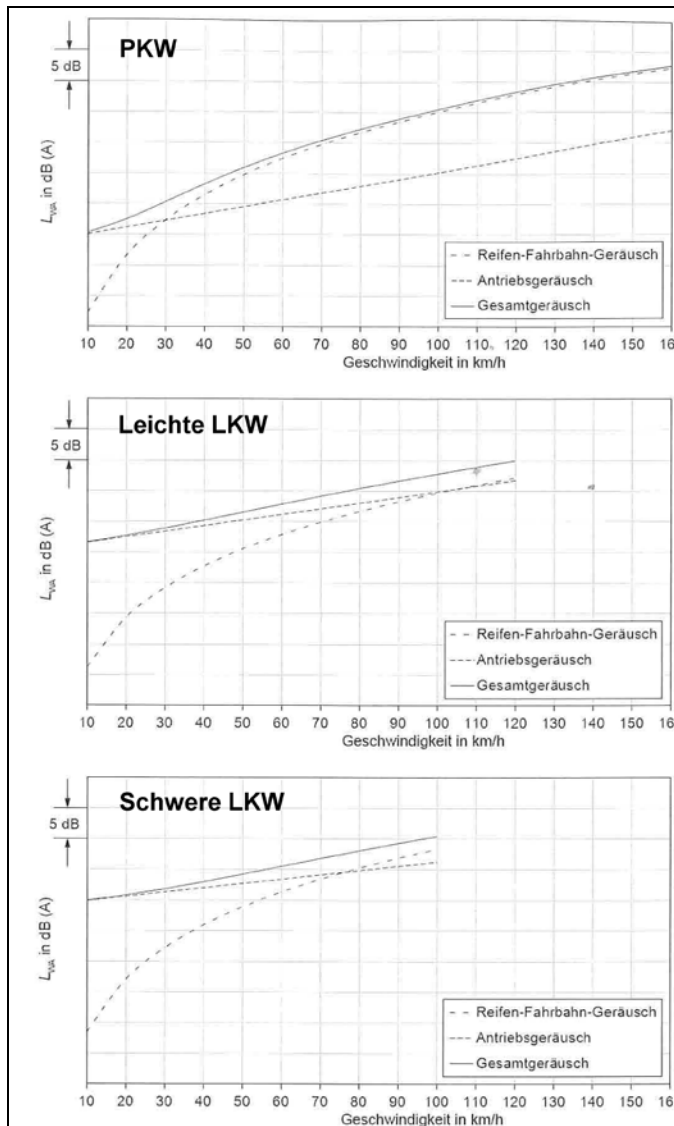


Abb. 3 Reifen- und Antriebsgeräusche in Abhängigkeit von der Geschwindigkeit, A-bewerteter Schalleistungspegel L_{wA} , Quelle: T. Beckenbauer, Lärminderungspotentiale im Straßenverkehr durch Elektromobilität, Zeitschrift für Lärmbekämpfung, Bd. 6 (2012) Nr.3

Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

		Geschwindigkeit in km/h				RLS-90	ARS des BMVBS / BMVBW Nr.
		30	40	≥50	>60		
Typ	nicht geriffelte Gussasphalte; Asphaltbeton oder SMA	0	0	0	0	x	
	Betone oder geriffelte Gussasphalte	1	1,5	2		x	
	Pflaster mit ebener Oberfläche	2	2,5	3		x	
	sonstiges Pflaster	3	4,5	6		x	
	Betone mit Stahlbesenstrich und Längsglätter					1	14/1991
	Betone ohne Stahlbesenstrich mit Längsglätter und Längstextur mit Jutetuch					-2	Aufgehoben mit 5/2006
	Asphaltbetone ≤ 0/11 und SMA 0/8 und 0/11 ohne Absplittung					-2	14/1991
	OPA mit ≥ 15% Hohlraumgehalt 0/11					-4	14/1991
	OPA mit ≥ 15% Hohlraumgehalt 0/8					-5	14/1991
	Betone nach ZTV Beton-StB 07 mit Waschbetonoberfläche					-2	5/2006
	Lärmarmer Gussasphalt nach ZTV Asphalt-StB 07, Abschnitt 3.9.5, Verfahren B					-2	22/2010

Tab. 1 Korrekturwerte Straßenoberfläche (DStrO) in dB(A) nach RLS-90 und ARS (Allgemeines Rundschreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (ab 1998), bzw. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (bis 1998), Quelle: Urs Reichart, Lärmindernde Fahrbahnbeläge, Ein Überblick über den Stand der Technik, Umweltbundesamt 20/2014, S. 37

Schließlich spricht gegen den Einsatz von Flüsterasphalt, dass es sich um eine kosten- und wartungsintensive Lärminderungsmaßnahme handelt (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23. November 2001 – 4 A 46.99, LKV 2002, 275 (277); Beschluss vom 22. Dezember 2004 – 4 B 74.04, BeckRS 2005, 22023).

Es bestehen jedoch auch noch weitere Möglichkeiten um Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung der straßenseitigen Fenster entlang der Buschkrugallee zu ergreifen. So bietet das Land Berlin ein Förderprogramm für bestehende Wohngebäude an, wenn für diese eine Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde. Nach Überprüfung der hierzu veröffentlichten Karte (<http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminderungs>

planung/de/schallschutzfenster/) werden die betroffenen Gebäude als förderfähig für das Schallschutzfensterprogramm 2018/2019 dargestellt.

Im Bereich der Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet sind zwar geringere maximale Beurteilungspegel als an der Buschkrugallee selbst zu verzeichnen, die Auswirkungen des zusätzlichen planungsbedingten Verkehrs fallen hier jedoch etwas deutlicher aus. So treten mit maximal 61,6 dB(A) am Tage und 55,9 dB(A) in der Nacht im Bereich der Zufahrt an den Hotelfassaden Beurteilungspegel auf, die ca. 2 dB am Tage bzw. ca. 6 dB in der Nacht über den vergleichsweise heranziehbaren Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete liegen. Der planungsbedingte Anstieg fällt gemäß dem Gutachten an einzelnen Immissionspunkten mit bis zu 3,1 dB am Tage bzw. bis zu 0,8 dB in der Nacht entsprechend höher aus, so dass im Bebauungsplan auch hier schalldämmenden Maßnahmen vorzusehen sind.

Auf der Hofseite der Bestandsgebäude an der Franz-Körner-Straße (IP 07) ergeben sich aufgrund der zusätzlichen Wohngebietserschließung mit 5,4 dB tags und 3,3 dB nachts zwar die größten Erhöhungen gegenüber dem derzeitigen unbeplanten Innenhof, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden mit den ermittelten Beurteilungspegeln von 51,9 dB(A) am Tage und 42,9 dB(A) in der Nacht jedoch eingehalten bzw. deutlich unterschritten, so dass schallschützende Maßnahmen in diesem Bereich nicht ergriffen werden müssen.

Der Bebauungsplan setzt westlich des bestehenden Wohngebäudes Buschkrugallee 54/56 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine mehrgeschossige von Nord nach Süd verlaufende Bebauung fest. Der geringste Abstand zum vorhandenen Wohnhaus Buschkrugallee 54/56 beträgt 28 m. Auf Grund des Verkehrslärms der Buschkrugallee ist hier mit Reflexionen zu rechnen, die auf die straßenabgewandte Westfassade des bestehenden Wohngebäudes Buschkrugallee 54/56 einwirken. Im Rahmen der Modellrechnungen werden bei Annahme einer schallharten Ausführung der Ostfassade des geplanten Gebäudes reflexionsbedingte Steigerungen der Beurteilungspegel an der Westfassade des Gebäudes Buschkrugallee 54/56 um weniger als 2 dB registriert. Pegelerhöhungen an einem Bestandswohngebäude außerhalb des Plangebiets wären gem. Leitfaden dann relevant, wenn sie mehr als 2 dB betragen. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) oder weniger sind Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB relevant. Auf der Rückseite des Wohngebäudes Buschkrugallee 54-56 beträgt die Pegelerhöhung weniger als 2 dB, so dass hier kein erhöhtes Abwägungserfordernis vorliegt. Für die Rückseite des Hotels ergeben sich dagegen Erhöhungen von 5 dB, der dort auftretende maximale Beurteilungspegel überschreitet jedoch 46 dB(A) nicht, so dass die nächtlichen Beurteilungspegel für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Das vorliegende Gutachten hat in diesem Zusammenhang dennoch auch mögliche Maßnahmen zur Reduktion der Reflexionswirkung untersucht. Eine mögliche Maßnahme stellt die Herstellung einer schallabsorbierenden Fassade an der geplanten Neubebauung dar. Es zeigt sich jedoch, dass im Bereich des Wohnhauses 54/56 mit Umsetzung einer hochschallabsorbierenden Fassade maximal eine Reduktion von 1 dB erreicht werden kann. Ergänzend führt das Gutachten aus, dass die Anwendung bzw. Herstellung solcher Fassaden im Wohnungsbau noch sehr selten ist und aufgrund der einzuhaltenden Materialbedingungen

(dauerhafte Aufrechterhaltung der porösen Oberfläche) ein Überstreichen nicht zulässig wäre, da hiermit ein Verlust der absorbierenden Eigenschaften zu erwarten ist. Zusätzlich bestehen Gefahren größerer Frostschäden durch das Eindringen und Gefrieren von Niederschlägen, was die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit solcher Fassaden deutlich in Frage stellt. Da eine Herstellung solcher Fassaden somit nicht in einem vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnis möglich ist und in den betreffenden Bereichen die Geräuschpegel deutlich unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, wird die Ausbildung bzw. Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade in dem Gutachten nicht als sinnvolle Lösung erachtet.

Ergebnisse Gewerbelärm

Da für das bestehende Hotel eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächen planungsrechtlich zugelassen wird, ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sowohl die bestehende Gebäude- und Nutzungsstruktur als auch die mögliche Erweiterung untersucht worden. In die Betrachtung eingeflossen sind die zu erwartenden Schallquellen, die sich aus dem laufenden Hotelbetrieb ergeben. Als relevante Geräuschverursacher gelten oberirdische Stellplätze, die Benutzung der Tiefgaragenzufahrt sowie Kühl- und Lüftungsanlagen auf den Dächern.

Für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm richten sich für die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bereiche nach der Gebietsausweisung in den jeweils rechtskräftigen Bebauungsplänen. Falls, wie im vorliegenden Fall keine Bebauungspläne vorliegen, richten sich die Immissionsrichtwerte nach der tatsächlichen Nutzung. Gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (sog. Gemengelage), gem. Ziffer 6.7 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete gelten, auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Hinsichtlich der bestehenden Wohnbebauung der Buschkrugallee 54/56 als auch der Franz-Körner-Straße 4-12 wird aufgrund der bereits langjährigen gewerblichen Nutzung des Hotelstandortes sowie des ehemals innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Freizeitbades mit bis zu 600.000 Besuchern im Jahr und der noch lange Zeit nach der Schließung des Bades betriebenen Saunalandschaft ebenfalls eine Gemengelage unterstellt, so dass für diese Bestandsgebäude die Anforderungen eines Mischgebietes zugrunde gelegt werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an der unmittelbar gegenüberliegenden Außenfassade des nächstgelegenen Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet maximale Beurteilungspegel von 48,0 dB(A) am Tage und 36,6 dB(A) in der Nacht durch die gewerbliche Nutzung zu erwarten sind. Diese Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Anforderungen und Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in Bezug auf die angrenzende Wohnnutzung (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) überall eingehalten werden. Auch an den bestehenden Gebäu-

den der Buschkrugallee 54/56 bzw. auf der Rückseite der Fassade des Gebäudes in der Franz-Körner Straße werden mit Beurteilungspegeln von jeweils ca. 45 dB(A) am Tage und ca. 34 dB(A) in der Nacht die Orientierungswerte eines Mischgebietes klar eingehalten bzw. unterschritten. Bei der Gewerbebetrachtung sind jedoch auch die zu erwartenden Maximalpegel im Zuge der Stellplatznutzung zu berücksichtigen. Es zeigt sich, dass das Maximalpegelkriterium der TA Lärm zur Tageszeit ($L_{AFmax, tags} \leq 85$ dB(A) für WA bzw. $L_{AFmax, tags} \leq 90$ dB(A) für MI) überall deutlich eingehalten wird. Zur Nachtzeit hingegen wird die Vorgabe von 60 dB(A) für WA an weiten Teilen der in Richtung des Hotelparkplatzes ausgerichteten Fassaden der neuen Wohnbebauung überschritten. Durch die Parkplätze an der Grundstücksgrenze zur zukünftigen, neuen Bebauung ergeben sich hier Maximalpegel von bis zu 72,1 dB(A), so dass für diese Bereiche schalldämmende Maßnahmen vorzusehen sind. Für die südlich des Geltungsbereichs gelegene bestehende Wohnbebauung entlang der Franz-Körner Straße werden nächtliche Maximalpegel von bis zu 61,9 dB(A) ermittelt, so dass in diesem Bereich keine Konflikte zu erwarten sind (hier gilt aufgrund der Gemengelage ein $L_{AFmax, nachts} \leq 65$ dB(A)). An der nördlich der Stellplatzanlage anschließenden Bebauung der Buschkrugallee 54/56 werden Maximalpegel von bis zu 65,8 dB(A) ermittelt, so dass ausgehend von der Betrachtung einer Gemengelage eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Maximalpegel um 0,8 dB(A) zu verzeichnen ist.

Fazit:

Die Berechnungen haben gezeigt, dass vor allem die Straßenverkehrsgeräuschimmissionen der Buschkrugallee und die Wiederinbetriebnahme der internen Erschließungsstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete im Plangebiet führen. Davon betroffen sind die Gebäude des bestehenden Hotels und die östlichen Baufenster des Allgemeinen Wohngebiets. Darüber hinaus liegen an der Ostfassade des bestehenden Hotels und an der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung entlang der Buschkrugallee die Beurteilungspegel so hoch, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung in Teilen überschritten wird. Wesentliche Ursache der Überschreitungen ist das hohe Verkehrsaufkommen auf der Buschkrugallee, welches bereits ohne die vorliegende Planung an den meisten Immissionsorten zu einer Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung führt. Das Gutachten stellt fest, dass sich die planungsbedingten Anstiege in den besonders betroffenen Bereichen mit 0,1 bis 0,2 dB(A) in einem sehr geringen Maß bewegen.

Durch die erstmalige planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Hotelstandortes wurden auch die betriebsbedingten Auswirkungen des Hotels untersucht und ausschließlich hinsichtlich der zu erwartenden Maximalpegel (durch Türeenschlagen der parkenden Autos) Überschreitungen der nächtlichen Grenzwerte an den geplanten Wohngebäuden als auch geringfügig an den nördlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauungen der Buschkrugallee festgestellt.

Im Ergebnis werden durch das schalltechnische Gutachten Vorschläge für Maßnahmen benannt, die zu einer Minimierung der Auswirkungen führen können. Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen werden im Kapitel II 3.5.1 Schallschutz benannt und bewertet.

Darüber hinaus werden im schalltechnischen Gutachten Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, die im Rahmen des Bebauungsplanes zwar nicht festsetzbar sind, jedoch auf bezirklicher Ebene bzw. durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angelehnt an die Lärminderungsplanung für Berlin, oder über einen städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden können. So kann durch die Ausdehnung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auch auf die Nachtstunden (bisher nur zwischen 07.00 und 17.00 Uhr) der Lärmpegel deutlich reduziert werden. Zusätzlich können partielle Verbesserungen im Bereich der Hotel- und Wohngebietszufahrt durch den Einbau einer lärmoptimierten Deckschicht erzielt werden, so dass die planungsbedingten Pegelerhöhungen durch die Zunahme des Erschließungsverkehrs teilweise ausgeglichen werden können.

3.9.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Vertrages wurde auch die Anwendung des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ geprüft. Mit dem im August 2014 vorgestellten Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für die sozialen Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden.

Bei vielen Flächen, die für den Wohnungsbau geeignet sind, müssen die für die Entwicklung erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen im Wege der Bauleitplanung noch geschaffen werden. Zudem fehlt in diesen Fällen neben einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung häufig auch eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, mithin Voraussetzung bzw. Folge der geplanten Wohnungsbauprojekte. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Als Orientierungsrahmen und Leitlinie entlastet es die Verwaltungen und die Projektträger. Das Land Berlin wird die Bauleitplanung auf solche Flächen konzentrieren, bei denen die zeitnahe Umsetzung der Bauleitpläne auf der Basis eines städtebaulichen Vertrages gesichert erscheint.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein prinzipiell technisch erschlossenes Baugebiet. Eine Kostenbeteiligung zur Errichtung von Leitungssystemen (Ver- und Entsorgung), Straßen und ÖPNV ist nicht erforderlich; im Rahmen der Umsetzung des Verfahrens erforderliche Anpassungen an der Feinerschließung auf dem Privatgrundstück werden wie üblich durch den Bauherren durchgeführt.

Nach Auswertung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Bedarfszuwächse im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Grundschulkapazitäten wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte im prognostizierten Umfang festgeschrieben. Gemäß den Aussagen der Schulverwaltung stehen dagegen in den bestehenden Schuleinrichtungen aktuell genügend Kapazitäten zur Verfügung, so dass eine Beteiligung zur Schaffung neuer Schulplätze nicht begründet werden kann.

Auf der Grundlage einer Anfang 2015 durchgeführten sozialräumlichen Untersuchung wurde zunächst keine Erforderlichkeit gesehen, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum festzuschreiben und zu realisieren. Dementsprechend wurden keine diesbezüglichen Regelungen in dem im Frühjahr 2015 abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag geschlossen (siehe Pkt. II 3.9).

Im Rahmen eines Prüfauftrags der BVV Neukölln an die Verwaltung im Oktober 2017 wurden jedoch erneut Verhandlungen mit dem Eigentümer über einen zu erbringenden Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums aufgenommen. Im Ergebnis erklärt sich der Eigentümer und Entwickler des vorliegenden Wohnungsbauvorhabens dazu bereit, einen Anteil von 18 % der entstehenden Wohnungen mit einer Mietpreisbindung zu versehen. Hierzu hat der Eigentümer im Februar 2018 freiwillig eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Bezirksamt abgeschlossen.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach der Schließung des Badebetriebes des Blub blieb der Standort für längere Zeit ungenutzt und verfiel zunehmend. Einzig eine in dem Gebäude befindliche Saunanlage wurde über Jahre noch weiterbetrieben. Die Anlage ist zwischenzeitlich jedoch ebenfalls geschlossen. Aufgrund des Verfalls, Vandalismus und diverser Brände ist das Gebäude des ehemaligen Blub nicht mehr nutzbar. Nach einem Brand im Juli 2016, bei dem das Dach weitestgehend eingestürzt ist, hat sich der Verfall weiter beschleunigt. Mit der Veräußerung des Geländes durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und der Erarbeitung neuer Baukonzepte soll der ehemalige und intensiv genutzte Freizeitstandort mit rund 300 Pkw-Stellplätzen nun umgenutzt und durch eine vollständige Neubebauung als städtischer Wohnstandort wieder zugänglich gemacht werden.

Erste Planungsüberlegungen aus dem Jahr 2008 gingen noch von einer Reaktivierung der Freizeitnutzung innerhalb des Plangebietes aus. So wurden ursprünglich Konzepte vorgelegt, die eine Bebauung mit Hotels und Ferienhäusern in Ergänzung eines Freizeitbades vorsahen. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 8-30 war erforderlich, da für das Plangebiet keine verbindliche Bauleitplanung vorlag, die eine Umsetzung dieses Planungsziels mit der baulichen Erweiterung für ein Hotel und weitere Unterkunftsgebäude ermöglicht hätte.

Am 1. April 2008 erfolgte durch Bezirksamtsbeschluss die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-30 für die Grundstücke Buschkrugallee 54 bis 64 sowie für einen angrenzenden Abschnitt des Grünzugs südlich des Teltowkanals mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Freizeit / Erholung / Hotel“, eines Allgemeinen Wohngebietes (Bestandsicherung an der Buschkrugallee) sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.

Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden Planungen des neuen Eigentümers des ehemaligen Blub-Grundstücks, der eine Wohnnutzung auf dem Grundstück umsetzen möchte und dafür im Jahr 2012 ein erstes Baukonzept vorgestellt hat, welches zwischenzeitlich weiter fortentwickelt wurde. Aufgrund der geänderten Planungsziele, hin zur Entwicklung eines Wohnstandortes auf dem Gelände des ehemaligen Blubs, erfolgte am 15. Juni 2012 durch das Bezirksamt der Beschluss zur Änderung der Planungsziele für die betreffenden Grundstücke mit dem Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.

4.1 Art des Verfahrens

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-30 weist eine Gesamtausdehnung von ca. 5,6 ha auf. Aufgrund der Größe der Baugebiete und der sich aus der zulässigen GRZ und Baugrenzen ergebenden maximalen überbaubaren Fläche von ca. 16.130 m² wird der

Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² überbaubare Grundstücksfläche festgelegt wurde, unterschritten. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen demnach vor.

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung, z.B. zur Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen, vorgenommen werden muss. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient vorrangig der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die vormals als Freizeitbad genutzt wurden, nun aber seit Jahren und insbesondere seit einem Brand im Jahr 2016 brachgefallen sind. Nach der Aufgabe des Standortes als Freizeitbad soll nun eine Neubebauung des Geländes für eine Wohnnutzung erfolgen, die räumlich unmittelbar an die umliegende Bestandswohnbauung im Süden und Westen sowie das Hotel und ein Wohngebäude in der Buschkrugallee 54/56 anschließt. Die geplante Maßnahme ist somit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zuzuordnen. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann zudem dem kurzfristigen Investitionsbedarf in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das sich in der Nähe des Plangebiets in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren XIV-219 (Aufstellungsbeschluss 19. Februar 1985) ruht nach Durchführung der Offenlage im Jahr 1989. Eine kumulierende Wirkung kann somit ausgeschlossen werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht zur Folge haben. Aufgrund der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ mit den vorgesehenen Nutzungsmaßen ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, erforderlich, da die Festsetzung eine Einrichtung gemäß Anlage 2 des UVPG zulässt (siehe folgendes Kapitel). Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes vor allem um eine Bestandsicherung eines seit 1994 dort ansässigen Hotels handelt, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung oder eine Verschlechterung der Situation der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Vielmehr werden durch die Begrenzung der Flächen des Sonstigen Sondergebietes auf die tatsächliche Hotelnutzung die in der Vergangenheit durch das Hotel mitgenutzten Stellplatzflächen und sonstigen Erschließungsflächen des ehemaligen Freizeitbades (u.a. zum Abstellen für Reisebusse) deutlich eingegrenzt und somit mögliche negative Auswirkungen durch die vorliegende Planung begrenzt.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die durch die Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplans vorbereitet werden, gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe Kap. III 1 Auswirkungen auf die Umwelt). Aufgrund dessen wurden in Vorbereitung des planungsrechtlichen Verfahrens eine Biotoptypenkartierung (siehe Kap. VI 2) durch Begehung und Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten im November 2010 sowie Faunistische Kartierungen im September 2010 und im Juli 2015 (siehe Kap. VI 3) durchgeführt, deren Ergebnisse in das Verfahren eingeflossen sind. Im Rahmen der Erfassung wurde auch das Potenzial für geschützte und gefährdete Pflanzen- und Tierarten eingeschätzt.

4.2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

Die Überleitungsvorschrift in § 74 des UVPG in der Fassung vom 24. Februar 2010 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 führt aus: „Für Vorhaben, für die das Verfahren zur Feststellung der UVP-Pflicht im Einzelfall nach § 3c oder nach § 3e Absatz 1 Nummer 2 in der Fassung dieses Gesetzes, die vor dem 16. Mai 2017 galt, vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet wurde, sind die Vorschriften des Teils 2 Abschnitt 1 über die Vorprüfung des Einzelfalls in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.“ Aufgrund der Überleitungsvorschrift erfolgt in den folgenden Abschnitten die Feststellung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG in der vor dem 29. Juli 2017 geltenden Fassung.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets „HOTEL“ im Bebauungsplan 8-30 soll dazu dienen, das bereits im Jahr 1994 errichtete Blub-Hotel im Bestand zu sichern. Dafür sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von erweiterten Baukörperfestsetzungen vor, die sich an den bestehenden Gebäuden orientieren und nur geringfügige Erweiterungen zur Gewährleistung eines baulich-räumlichen Spielraums ermöglichen sollen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (Baugenehmigung vom 10. Februar 1993) verfügen die bestehenden Gebäude über 120 Zimmer und 36 Apartments und entsprechen somit dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) genannten Vorhaben mit der Nr. 18.1.2 in Verbindung mit Nr. 18.8. Danach ist für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmeranzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich. Aufgrund des Erreichens dieser Größe durch das zwar bereits bestehende, aber mit dem vorliegenden Bebauungs-

plan erstmals planungsrechtlich zu sichernde Gebäude wird entsprechend der gesetzlichen Prüfkriterien im Bebauungsplan 8-30 die Vorprüfung durchgeführt. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfordert dagegen keine Durchführung einer UVP bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls, so dass im Folgenden ausschließlich die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ entsprechend der genannten Kriterien gemäß Anlage 2 des UVPG untersucht wird.

Merkmale des Vorhabens/ Bebauungsplans

Größe des Vorhabens

Der Bebauungsplan 8-30 sieht für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) von 8.100 m² sowie einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.120 m² innerhalb der Baugrenzen vor. Die maximal zulässigen Vollgeschosse reichen von vier Vollgeschossen für den überwiegenden Teil des südlichen L-förmigen Anbaus bis hin zu 6 Vollgeschossen für den Hauptbaukörper sowie eine punktuelle Erhöhung im Bereich des Anbaus. Im derzeitigen Ausbauzustand verfügt das mit 4-Sternen beworbene Hotel über ca. 150 Zimmer und ca. 60 Tiefgaragenstellplätze. Im Vergleich zum derzeitigen Gebäudebestand mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 7.150 m² wird mit der gesicherten GF von 8.100 m² ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von ca. 950 m² Geschossfläche ermöglicht, was eine Erhöhung um ca. 13 Prozent darstellt. Eine Steigerung der Gesamtzimmeranzahl auf 200 und mehr, welche gemäß Nr. 18.1.1 und Nr. 18.8 ein UVP-prüfpflichtiges Vorhaben ergeben würde, ist mit den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, da sich bezogen auf den baulichen Bestand die zusätzlichen Baupotenziale ausschließlich auf geringfügig weiter gefasste Baugrenzen um die derzeitigen Bestandsgebäude beschränken. Hochbauliche Ergänzungen ohne einen Abriss bestehender Baukörper wären maximal in einem Umfang von ca. 110 m² Grundfläche am westlichen Ende des L-förmigen Anbaus möglich. Ein Erreichen der Grenze, welche die Pflicht zur Durchführung einer UVP bewirken würde, ist in diesem Rahmen jedoch nicht möglich. Für den Fall einer grundsätzlichen Neuerrichtung des Gebäudes mit gleichem Standard wird für einen Nachweis die bestehende Geschossfläche (einschließlich aller Funktionsräume und Erschließungsflächen) ins Verhältnis zur Zimmeranzahl gesetzt. Die aktuelle Geschossfläche pro Zimmereinheit beträgt ca. 47,6 m² (GF von 7.150 m² bei ca. 150 Zimmern). Bezogen auf die gesicherte GF von 8.100 m² wäre bei diesem Verhältnis eine maximale Zimmeranzahl von ca. 170 Zimmern möglich, so dass der Grenzwert zur Durchführung einer UVP weiterhin unterschritten wird.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Grundstück des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ soll zu überwiegenden Anteilen durch Gebäude (Hauptgebäude und L-förmiger Anbau entlang der Buschkrugallee), Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt sowie die gemeinsame Zufahrt für das Sondergebiet und das Allgemeine Wohngebiet genutzt werden. Die verbleibenden Flächen stehen entsprechend des Bestandes als sickerfähige Böden entlang der südlichen Grundstücksgrenze, innerhalb

von Pflanzinseln sowie Pflanzstreifen entlang der Erschließungsflächen und Stellplätze zur Verfügung.

Bei Zugrundelegung einer Baugebietsgröße von ca. 5.460 m² entsprechen die festgesetzte GF von 8.100 m² sowie die überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 2.120 m² einer rechnerischen GRZ (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 0,4 und einer GFZ (gem. § 20 Abs. 2 BauNVO) von ca. 1,5. Die sich auf das Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auswirkende Form der flächenintensiven Erschließung/Anlieferung erfordert eine Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Aufgrund der umfangreichen Erschließungsflächen sowie der errichteten Tiefgarage setzt der Bebauungsplan daher fest, dass im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht (textliche Festsetzung Nr. 8).

Wesentliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ ist die Sicherung des bestehenden Hotelbetriebes in den derzeit vorhandenen Gebäuden. Da jedoch ein geringfügiger Spielraum für den möglichen Fall einer Neuerrichtung eingeräumt werden soll, sieht der Bebauungsplan etwas weiter gefasste Baugrenzen und eine geringfügig über dem derzeitigen Nutzungsmaß befindliche Geschossfläche vor. Ergänzend dazu wird die textliche Festsetzung Nr. 4 aufgenommen: *Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.* Da sich die betreffenden Baugrenzen jedoch nah an den bestehenden Baustrukturen orientieren, sind selbst im Falle einer Neuerrichtung des Hotels das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die in Anspruch genommenen Flächen für die Überbauung durch Gebäude annähernd gleichbleibend und keine wesentlich über den derzeitigen baulichen Bestand hinausgehenden Gebäude zulässig.

Trotz der textlichen Festsetzung Nr. 8, welche für die Bebauungen sowie die Flächen für Stellplätze und Erschließung eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche ermöglicht, erhöht sich im Verhältnis zum derzeitigen Bestand das Nutzungsmaß nicht.

Das Plangebiet weist zwar eine Nähe zu öffentlichen Grünflächen entlang des Teltowkanals und dem Naturdenkmal des Teichs Britz auf, ein unmittelbarer Landschafts- oder Naturbezug für die betroffene Fläche kann jedoch nicht festgestellt werden.

Abfallerzeugung

Hinsichtlich der Abfallerzeugung sind für den Betrieb des Hotels keine Besonderheiten zu erwarten. Abfall fällt in geringem Umfang als Verpackungsmaterial an, das recycelt werden kann. Des Weiteren fallen Hausmüll sowie durch die Bewirtung der Gäste nicht verwertete Lebensmittel als kompostierbarer Biomüll an. Dieser wird ordnungsgemäß entsorgt.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die von dem Vorhaben ausgehenden Umweltverschmutzungen sind als geringfügig einzuschätzen. Neben der bereits aufgeführten Abfallerzeugung ist ausschließlich mit Abgasen bzw. Emissionen bei der Beheizung der Unterkunftsgebäude sowie durch die Erschließung der Tiefgarage und der zulässigen Stellplätze als auch im Zusammenhang mit der Belieferung des Hotels zu rechnen. Aufgrund der derzeitig bereits bestehenden Bebauung und seit dem Jahr 1994 im Betrieb befindlichen Hotelnutzung ist durch die Bebauungsplanfestsetzungen von einer im Vergleich zum derzeitigen Bestand nur unwesentlich erhöhten Umweltverschmutzung auszugehen, sollte der gewährleistete geringe baulich-räumliche Entwicklungsspielraum der Festsetzungen ausgenutzt werden.

Darüber hinaus erfolgt die Anordnung und Erschließung der Baukörper bestandsorientiert so, dass Belästigungen benachbarter Baugebiete bedingt durch Liefer- und Kundenverkehre weitgehend vermieden werden können. So befinden sich die Besuchereingänge zum Hauptgebäude des Hotels sowie zum Seitenflügel an der internen Erschließungsstraße und in der Nähe zur Buschkrugallee. Besucher und Besuchergruppen, welche das Hotel erreichen, bewegen sich somit mit ihrem Gepäck überwiegend durch die Hotelgebäude abgeschirmt. Belästigungen der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauungen ausgehend vom Blockinnenbereich (z.B. durch Rollkoffer) sind somit nicht zu erwarten.

Auf der straßenabgewandten Westseite des Hotels befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Blubs, aber auch auf Teilflächen, die aktuell zum Grundstück des Hotels zählen, oberirdische Stellplätze. Nach Prüfung der Baugenehmigungsunterlagen für das Blub sowie für das Hotel aus den Jahren 1984 und 1993 wird ersichtlich, dass die Nutzung der oberirdischen Stellplätze im Zusammenhang mit der Genehmigung des Blubs erfolgte und dafür entsprechende Auflagen zum Schutz der angrenzenden bestehenden Wohngebäude entlang der Buschkrugallee und Franz-Körner-Straße erfolgten. So sind nach entsprechender Nachweisführung für die unteren Etagen der Wohnbebauung Schallschutzwände oder -wälle und für die oberen Geschosse je nach Erfordernis vom Bauherrn oder Betreiber des Freizeitbades schallgedämmte Fenster mit integrierter Lüftung bei den Wohngebäuden einzubauen. Im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen soll eine zukünftige Nutzung der betreffenden Stellplätze im Bereich des Sonstigen Sondergebietes durch Hotelgäste dauerhaft gesichert werden. Aus lärmtechnischer Sicht ist eine Stellplatznutzung durch das Hotel jedoch kritisch zu beurteilen, da ein Teil der in der Baugenehmigung geforderten Maßnahmen vom Blub nicht umgesetzt wurde (Lärmschutzwand oder -wall zur Wohnbebauung Buschkrugallee 54/56) und da etwaige Lärmauswirkungen nach derzeitiger Rechtslage gemäß der TA Lärm zu beurteilen sind. Für die Beurteilung der aktuellen Situation ist zu beachten, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen. Bezogen auf die angrenzenden Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet dürfen also keine Pegel erreicht werden, die über 85 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts durch Geräuschspitzen gewerblicher Anlagen entstehen. Für die Bestandsgebäude entlang der Buschkrugallee sowie der Franz-Körner-

Straße wird aufgrund der bereits langjährigen gewerblichen Hotelnutzung sowie der zurückliegenden Freizeitparknutzung mit bis zu 600.000 Besuchern im Jahr dagegen eine Gemengelage zugrunde gelegt. Dies lässt für die betreffenden Gebiete die Einstufung als Mischgebiet zu, so dass für diese Gebäude ein zulässiger Maximalpegel von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts anzusetzen ist. Die Ermittlungen des Schallgutachtens ergeben, dass tagsüber sowohl die zulässigen Immissionsrichtwerte für den Gewerbebetrieb als auch die Spitzenpegel bei der Stellplatznutzung eingehalten werden. Ausgehend von den innerhalb des SO „HOTEL“ gelegenen Stellplätzen sind beim Zuschlagen von Autotüren an den nächstgelegenen Immissionsorten der zulässigen Wohnbebauung maximale Schallpegel von bis zu 73 dB(A) zu erwarten, so dass die Geräuschspitzen über dem nächtlichen Grenzwert von 60 dB(A) liegen. Diese nächtlichen Pegelüberschreitungen führen dazu, dass an den heranrückenden Wohnbebauungen entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Gemäß der getroffenen textlichen Festsetzung Nr. 16 sind neben der Festverglasung an den Gebäuden jedoch auch Maßnahmen zulässig, die eine gleiche Wirkung bei der Schallminderung haben, d.h. zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm führen; die alternativen Maßnahmen müssen nicht zum Entfallen des Immissionsortes im Sinne der TA Lärm führen, es genügt, wenn die Immissionsrichtwerte an einem Immissionsort eingehalten werden. So schlägt das schalltechnische Gutachten neben einem Nutzungsausschluss von Stellplätzen in einem Abstand von unter 30 m zur Wohnbebauung auf dem Hotelgrundstück alternativ auch die Errichtung einer entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Wand mit einer Überdachung der Stellplätze vor, um eine ausreichende schalltechnische Abschirmung von Immissionsorten an der Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet gewährleisten zu können. Die Untersuchung der aktuell bestehenden Stellplätze auf dem Hotelgrundstück belegt neben der Überschreitung der Grenzwerte an der zulässigen Wohnbebauung aber auch geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte an der Hofseite der bestehenden Bebauungen entlang der Buschkrugallee 54/56. Mit Spitzenpegeln von bis zu 65,8 dB(A) werden die für die Gemengelage zulässigen Maximalpegel um 0,8 dB(A) geringfügig überschritten. Da im Bereich der bestehenden Wohnbebauung keine nachträglichen Schalldämmmaßnahmen möglich sind, müssten zur Gewährleistung der Einhaltung der Spitzenpegel entsprechend bauliche Maßnahmen auf dem Hotelgrundstück getroffen werden. Dies würde eine nachträgliche Einschränkung der Nutzbarkeit des Hotelgrundstückes darstellen, da ansonsten die Flächen der bislang ausgeübten Nutzung nicht mehr zur Verfügung ständen. Auf die Festsetzung von schalldämmenden Maßnahmen soll daher im Rahmen der Abwägung verzichtet werden. Dies ist vertretbar, da die festgestellte Überschreitung von unter 1 dB(A) nur sehr gering ist und es sich bei den in Frage kommenden Stellplätzen, welche diese Spitzenpegel verursachen können, um die am entferntesten vom Eingang des Hotels liegenden Stellplätze handelt. Diese wurden im Rahmen jeder Ortsbegehung eher selten frequentiert und nie vollausgelastet vorgefunden. Darüber hinaus handelt es sich bei der betreffenden schallauslösenden Nutzung lediglich um Geräusche durch das Zuschlagen von Türen- bzw. Kofferraumklappen bei Pkws, welche bei einer vergleichbaren Nutzung innerhalb eines Wohngebietes zu keiner gesonderten Betrachtung führen würden bzw. zu den wohngebietstypischen

Nutzungen zählen. Da bei Fortsetzung der bisherigen Nutzung mit einer unveränderten bzw. nach Umsetzung der Planung einschließlich einer einhergehender Verkleinerung der Gesamtstellplatzfläche des Blubs eher mit einer Verringerung der Stellplatzemissionen im Vergleich zur derzeit genutzten Stellplatzanlage auszugehen ist, werden die zu erwartenden Überschreitungen der maximalen Spitzenpegel um 0,8 dB(A) in die Abwägung eingestellt und toleriert.

Die Versorgung des Hotels mit notwendigen Stellplätzen erfolgt darüber hinaus auch über die bestehende Tiefgarage, welche im Hinblick auf die Maximalpegel keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten zulässigen und bestehenden Wohngebäude hat, da die Stellplätze in der Tiefgarage vollständig von der umgebenden Wohnbebauung abgeschottet angeordnet sind. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in einer Rampe ausgeführt und befindet sich ebenfalls an der westlichen Seite des Hauptgebäudes. Aufgrund der kurvenförmigen Ausführung der Rampe mit der nach Süden ausgerichteten Rampenöffnung wird das Allgemeine Wohngebiet kaum beeinträchtigt. Zur südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung besteht ein Abstand von ca. 50 m, so dass hier aufgrund des großen Abstands ebenfalls keine Belastungen bestehen.

In einem ergänzenden schalltechnischen Gutachten (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der UVP-Vorprüfung zur möglichen Hotelerweiterung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 8-30 in Berlin Neukölln; BeSB GmbH Berlin; 2017) sind die gemäß der TA-Lärm zu erwartenden Lärmentwicklungen des Hotelbetriebes basierend auf dem derzeitigen Bestand sowie im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der geringfügigen Erhöhung der Geschossflächen ermittelt worden. Eingeflossen in die Untersuchung sind die durch das Verkehrsgutachten ermittelten Kfz-Fahrten im Bestandsfall (ca. 100 Fahrten/Tag) sowie im Planfall (ca. 120 Fahrten/Tag) als auch die derzeitige Lage der Stellplätze und Zufahrten und die bestehenden und möglichen technischen Aufbauten auf den Dächern, die zum Betrieb des Hotels erforderlich sind (Lüftung/Kühlung). Die Geräuschemissionen der Parkplätze wurden gemäß der Bayerischen Parkplatzlärmstudie als P+R Parkplatz modelliert. Hinsichtlich der Aufteilung des Parkverkehrs auf die Tiefgarage und den oberirdischen Parkplatz wurde von einer Gleichverteilung ausgegangen, d.h. es wurde angenommen, dass 50% des Quell- und Zielverkehrs des Hotels den Parkplatz nutzt und 50% die Tiefgarage; dabei handelt es sich um eine an sich realistische Verteilung, die hier aber sogar eine deutliche höhere Lärmbelastung wiedergeben dürfte, als sie tatsächlich eintritt, da laut Baugenehmigungsunterlagen die Stellplätze für das Hotel in der Tiefgarage vorgesehen sind. Die oberirdischen Stellplätze waren demnach vorwiegend für den Betrieb des ehemaligen Blub-Bades vorgesehen; dies ist durch eine nach wie vor existierende Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Blub bis ins Jahr 2060 gesichert. Das Hotel durfte diese Stellplätze lediglich im Rahmen der Verfügbarkeit mitnutzen. Die Modellierung der Lüftungsanlagen auf dem Dach des Hotels erfolgte durch Punktquellen an den Orten der derzeit bestehenden und über ein Luftbild zu lokalisierenden Geräte. Darüber hinaus wurde im Bereich der zulässigen Baugrenzen ein weiteres (bislang noch nicht bestehen-

des) Gerät auf dem L-förmigen Anbau für eine etwaige Erweiterung platziert. Anschließend wurden die Geräuschimmissionen vor den Fassaden der zulässigen sowie der bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung für alle Stockwerke berechnet. Dabei wurde jeweils der resultierende Beurteilungspegel tags und nachts für den Null- und Planfall sowie die resultierende Erhöhung aufgrund der Hotelerweiterung ermittelt.

Im Ergebnis wird durch die zulässige Hotelerweiterung eine Erhöhung der gewerblich bedingten Lärmentwicklung um maximal 0,4 dB(A) zur Tageszeit und maximal 0,3 dB(A) zur Nachtzeit an den umgebenden Wohngebäuden verursacht. Da die dem Hotelgewerbe zuzurechnenden Geräusche an allen Immissionsorten sehr deutlich unter den vorherrschenden (Gesamt)-Verkehrslärmpegeln liegen, sind diese rechnerischen Erhöhungen eher theoretische Größen und für die Anwohner nicht wahrnehmbar. Bei maximal ermittelten 45,2 dB(A) tags und bis zu 39,9 dB(A) nachts werden zudem an den umgebenden Wohngebäuden die in der TA Lärm definierten Grenzwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen für die umgebenden Anwohner aufgrund der zulässigen Hotelerweiterung auszuschließen sind. Auf dem Hotelgrundstück selbst treten durch die Erweiterungsmöglichkeit ebenfalls betriebsbedingte Pegelsteigerungen von bis zu 0,4 dB(A) auf. Mit ermittelten Beurteilungspegeln von max. 52,6 dB(A) am Tage und 39,4 dB(A) in der Nacht werden die Richtwerte für Mischgebiete aber ebenfalls eingehalten.

Hinsichtlich der verkehrlich bedingten Lärmentwicklungen durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, die einen Fahrzeugmehrverkehr von gerade 10 Fahrzeugen erwarten lassen, werden maximale Pegelsteigerungen von 0,1 dB zur Tageszeit verursacht. Diese Steigerungen werden jedoch ausschließlich an der Fassade des zulässigen Wohngebäudes im WA ermittelt; an den Fassaden, die bereits von einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung betroffen sind, ergeben sich durch das Hotel keine Steigerungen. Für den Fall der vollständigen baulichen Ausnutzung durch die etwas größere überbaubare Grundstücksfläche des südlichen L-Riegels auf dem Hotelgrundstück im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation, kann durch die daraus entstehende größere Abschirmung für die rückwärtigen Wohngebäudefassaden der Bestandsgebäude entlang der Franz-Körner-Straße sogar eine geringfügige Verringerung der verkehrsbedingten Auswirkungen erzielt werden. An allen anderen Immissionsorten bleiben die Verkehrsgeräuschpegel unverändert.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 8-30 zulässige Hotelnutzung enthält kein wesentliches Unfallrisiko. Die zulässigen Nutzungen sind risikoarm, die zulässigen bzw. bereits bestehenden Anlagen sind normiert und stellen sich unter Zugrundelegung der üblichen Auflagen, z.B. der Installation von Auffangwannen bei Kühlanlagen, als sicher dar. Das anzunehmende Unfallrisiko liegt nicht wesentlich über dem einer Wohnnutzung.

Standort des Vorhabens/ Bebauungsplans

Nutzungskriterien

Die sich derzeit innerhalb des Baugebiets befindlichen baulichen Strukturen markieren im Wesentlichen auch die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes 8-30. Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Art der baulichen Nutzung sollen bestandsorientiert festgesetzt werden und nur einen untergeordneten zusätzlichen Entwicklungsspielraum ermöglichen. Seit 1994 wird das betreffende Grundstück durch das Blub-Hotel genutzt und entspricht somit einer bereits angenommenen siedlungstypischen Nutzung. Aufgrund der annähernd gleichbleibenden Nutzungsmaße und zulässigen Nutzungsarten ist durch die Festsetzung mit keiner gegenüber dem Bestand veränderten Emissionsbelastung zu rechnen.

Zwar können Hotels grundsätzlich auch der naturbezogenen Erholung dienen, aufgrund der ursprünglichen Nutzung des angrenzenden Blub-Grundstücks (jetzt Allgemeines Wohngebiet) mit einer großen Stellplatzanlage verfügt das Hotel jedoch über keine zusammenhängend gestalteten Freiflächen, die der naturbezogenen Erholung dienen. Das Grundstück erfüllt darüber hinaus auch keine landwirtschaftlichen Zwecke oder dient fischereiwirtschaftlichen Nutzungen, öffentlichen Nutzungen, dem Verkehr oder der Ver- und Entsorgung und es sind keine kumulierenden Wirkungen mit anderen in der Umgebung befindlichen Anlagen oder ähnlichen Vorhaben zu befürchten.

Qualitätskriterien

Gegenüber der bestehenden Nutzung der Flächen als Hotelstandort findet durch den Bebauungsplan 8-30 keine zusätzliche Einschränkung des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft statt. Der Bebauungsplan trifft lediglich eine Festsetzung, die es ermöglicht, für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß zu überschreiten, das einer GRZ von 0,8 entspricht. Im gegenwärtigen Zustand können ca. 1.090 m² unversiegelte Flächen auf dem Grundstück des Hotels ermittelt werden. Bei Umsetzung der Festsetzung sind maximal 4.370 m² des 5.462 m² großen Grundstücks versiegelbar, so dass das zulässige Maß der Versiegelung annähernd identisch ist, wie das bereits bestehende Maß der Nutzung.

Für die Realisierung bzw. Fortführung der vorliegenden Planung sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Vielmehr sollen die bestehenden Erschließungsflächen, welche aktuell durch das Hotel genutzt werden und früher auch von den Besuchern des Freizeitbades befahren wurden, fortan auch für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes herangezogen werden. Mit dieser Doppelnutzung der Erschließungsflächen kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Erschließungsflächen vermieden werden.

Gemäß dem Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung handelt es sich bei dem vor Ort befindlichen Untergrund um einen extrem stark veränderten Bodenaufbau mit einer sehr geringen Naturnähe. Zusätzlich wird der Bereich eingestuft mit einer mittleren Be-

wertung der Puffer- und Filterfunktion sowie einer mittleren Regulierungsfunktion für den Wasserhaushalt, so dass Auswirkungen bedingt durch die annähernd gleichbleibende Versiegelung zum derzeit bestehenden Niveau nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Flächen des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ außerhalb gekennzeichneten Zonen von Wasserschutzgebieten.

Gemäß dem aktualisierten Schreiben des Bezirksamtes Neukölln, Umweltamt, vom 23. September 2016 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nr. 261 im Bereich Buschkrugallee 60/62 (SO „HOTEL“). Hier war bis zum Jahr 1984 ein Großhandel mit Altmaterial und Reststoffen aus der Autoverwertung ansässig. Eine genaue Erkenntnis zur Lage besteht nicht, es liegen auch keine Bodenuntersuchungen oder Aufschlüsse für die Verdachtsfläche vor. Da jedoch inzwischen auf dem Grundstück ein Hotel errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass von der Verdachtsfläche selbst keine unmittelbare Gefährdung mehr ausgeht. Im Rahmen des Hotelneubaus ist der Großteil des Grundstücks versiegelt worden. Ein Kontakt mit eventuell noch vorhandenen gesundheitsgefährdenden Stoffen im Erdreich kann ebenso wie das Versickern in grundwasserführende Schichten weitgehend ausgeschlossen werden.

Schutzkriterien

Das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ innerhalb des Bebauungsplans 8-30 stellt kein Gebiet mit europäisch-gemeinschaftlicher Bedeutung für den Naturschutz und auch kein europäisches Vogelschutzgebiet dar. Der Planbereich ist nicht Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet und birgt keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, enthält keine Heilquellen sowie Überschwemmungsgebiete und befindet sich auch nicht in einem Bereich, in dem nach europäischen Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltnormen bereits überschritten sind.

In der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ des Umweltatlas Berlin wird das gesamte Baugebiet in der zweitniedrigsten von fünf Kategorien der Schutzwürdigkeiten sowie mit einer sehr hohen Versiegelung aufgeführt. Eingriffe und Nettoverluste an Flächen und Funktionen sollten demnach vermieden oder ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und gemäß der Denkmalliste von Berlin keine Baudenkmale oder geschützte Denkmalstrukturen. Innerhalb der im Bebauungsplan 8-30 festgesetzten öffentlichen Parkanlage, in einem Abstand von ca. 70 m zur nächstgelegenen Baugrenze des Hotelstandortes, befindet sich mit dem Teich Britz ein Naturdenkmal. Dieser Teich ist im Bebauungsplan entsprechend der PlanZV als Naturdenkmal (ND) gekennzeichnet und wird erhalten. Für das Naturdenkmal gelten weitergehende Rechtsvorschriften entsprechend der „Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin (ND-VO)“. Weitere Boden- oder Gartendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es wird jedoch gemäß dem Schreiben des Landesdenkmalamtes (LDA) vom 11. Oktober 2013 darauf hingewiesen, dass mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-30 bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. In dem Bereich

(eine genaue Verortung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs wurde nicht mitgeteilt) befindet sich eine archäologische Fundstelle und es ist bei bauseitigen Bodeneingriffen mit weiteren Befunden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. „Alle Bodeneingriffe“ bedeutet, dass im Vorfeld der Baumaßnahme die Gebiete zu prospektieren sind, die durch unterkellerte Baueinheiten betroffen sind. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird durch die Fachbehörde entschieden, ob weitere archäologische Untersuchungen erfolgen müssen oder das Gelände für die Bebauung freigegeben werden kann. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-30 bestehen seitens des LDA grundsätzlich jedoch keine Bedenken. Da das betreffende Grundstück mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ im Jahr 1994 mit einem Hotel und einer Tiefgarage bebaut wurde, ist davon auszugehen, dass im Rahmen dieser Baumaßnahme auch eine Bodenuntersuchung erfolgte.

Im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG befindet sich das zulässige Vorhaben in einem zentralen Ort und konzentriert sich räumlich auf im Wesentlichen bereits bebaute Grundstücksflächen mit ausreichender Infrastruktur.

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) Festlegungskarte 1 Gesamttraum als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 8-30 wird die Errichtung bzw. die Sicherung eines bestehenden Hotelstandortes planungsrechtlich vorbereitet. Da für das bestehende Hotel bislang kein verbindlicher Bauleitplan vorlag, trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes auch zur dauerhaften Sicherung des wirtschaftlichen Betriebes und somit zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Räumlich ist durch die Zulässigkeit des Hotelstandortes durch den Bebauungsplan in erster Linie das Baugrundstück Buschkrugallee 60/62 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz betroffen. Außerdem werden das durch den Bebauungsplan 8-30 zulässige, westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet in geringem Maße durch den Hotelstandort betroffen, ebenso wie die an der Buschkrugallee nördlich und südlich an den Hotelstandort angrenzenden Wohngebäude. Da alle diese genannten Bereiche bereits im Bestand durch das existierende Hotel beeinflusst werden und dieses durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur in einem sehr untergeordneten Rahmen vergrößert werden kann, sind die räumlichen Auswirkungen sehr beschränkt und dehnen sich nicht über den aktuell betroffenen Gebietsrahmen aus. Darüber hinaus sind die Auswirkungen insbesondere in verkehrlicher Hinsicht wesentlich untergeordnet im Vergleich zur zulässigen Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-30.

Das Ausmaß der Auswirkungen der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen: Durch die Realisierung des Vorhabens wird der zulässige Anteil an der insgesamt versiegelten Fläche des Grundstücks basierend auf dem aktuellen baulichen Bestand nicht vergrößert. Angelehnt an den derzeitigen Bestand setzt der Bebauungsplan fest, dass einschließlich der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten maximal eine Fläche versiegelt werden darf, die einer GRZ von 0,8 entspricht. Somit bleiben mindestens 20% der Grundstücksflächen unversiegelt und stehen den natürlichen Bodenfunktionen weiterhin zur Verfügung.

Für die Realisierung der Bebauungsplaninhalte des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ müssen keine vorhandene Vegetation beseitigt oder zusätzliche Flächen versiegelt werden. Auch bestehende Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht von einer Fällung betroffen. Hinsichtlich des Baumbestandes wird in diesem Zusammenhang dennoch auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan gilt.

Grenzüberschreitende Auswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-30 sind keine Auswirkungen auf Schutzgüter in einem anderen Staat zu erwarten.

Schwere und Komplexität - Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen - Dauer, Häufigkeit und Reversibilität

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Risiken für die Umwelt beschränken sich auf den hohen - jedoch bereits bestehenden - Versiegelungsgrad bedingt durch die Bebauung, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie auf die Gefahr sonstiger Umweltverschmutzungen (z.B. durch Abgase und Beheizung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen einen Versiegelungsgrad für bauliche Anlagen und deren Zufahrten von bis zu 0,8 zu. Dies entspricht dem derzeitigen Bestand und soll im Sinne der Sicherung des bestehenden Hotelbetriebes sowie zur Sicherung der Erschließung des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Zusätzlich handelt es sich bei den örtlichen Bodenverhältnissen um extrem stark veränderte Böden mit einer sehr geringen Naturnähe und einer mittleren Regulierungsfunktion für den Wasserhaushalt, so dass die planungsrechtlich gesicherte Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben wird. Planbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher Art als auch eine spürbare Steigerung der durch den Verkehr verursachten planbedingten Lärmemissionen sind durch die ergänzenden Planungen nachweislich nicht zu erwarten. Festgestellte Überschreitungen von nächtlichen Maximalpegeln bei der zulässigen Neubebauung werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch die Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen für die heranrückende Wohnbebauung behoben. Die geringfügigen Überschreitungen der nächtlichen Maximalpegel bei der Bestandswohnbebauung, die jedoch bereits in der Vergangenheit bestanden, werden im Rahmen der Gemengelagensituation toleriert, da sie nur in geringem Umfang und lediglich bei der Nutzung von Kfz-Stellplätzen nahe an den Wohngebäuden festgestellt werden. Da die vergleichbare Nutzung

von Stellplätzen innerhalb eines Wohngebietes nicht zu einer Betrachtung dieser Auswirkungen führen würde und auch in der Vergangenheit bei Nutzung einer größeren Stellplatzfläche durch das Blub-Hotel keinerlei Beschwerden vorgebracht wurden, werden die entsprechenden Auswirkungen als tolerierbar angesehen. Insgesamt wird die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

Fazit

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-30, die die Zulässigkeit eines UVP-vorprüfungspflichtigen Vorhabens begründen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan 8-30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden. Zusätzlich sollen mit dem Bebauungsplan ein in den 90er Jahren errichtetes Hotel sowie ein Teil der übergeordneten Grünverbindung entlang des Teltowkanals, einschließlich einer Aufweitung um den „Teich Britz“, als öffentliche Parkanlage dauerhaft im Bestand gesichert werden.

Bestandteile des Geltungsbereichs sind die Grundstücke des ehemaligen Freizeitbades, die nördlich angrenzenden Grünflächen, das benachbarte Grundstück mit dem Hotel an der Buschkrugallee sowie ein Teil der Buschkrugallee. Neben der dauerhaften Sicherung des Hotelstandortes ist die Einbeziehung dieses Grundstücks auch notwendig, um die Erschließung des blockintern gelegenen Grundstücks, welches aktuell über keinen unmittelbaren Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen verfügt, mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für eine spätere Baulasteintragung dauerhaft zu sichern. Die aufgrund der Planungen zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrswege sowie die vorhandenen Baustrukturen wurden mit ergänzenden Gutachten ermittelt und bewertet.

Ausgangspunkt für die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-30 war ein städtebaulich-hochbauliches Konzept vom November 2012 (siehe Kap. I 3.9.2 Masterplan). Das Baukonzept soll jedoch nicht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan streng fixiert werden; es sollen Anpassungen möglich bleiben, so dass der Bebauungsplan 8-30 als Angebotsbauungsplan festgesetzt werden soll.

Der Bebauungsplan 8-30 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll überwiegend Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Ergänzend sollen bestandsorientiert ein Sonstiges Sondergebiet „HOTEL“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind Teile der Wohngebietsflächen, die Grünanlagen sowie die untergeordnete Hotelnutzung entwickelbar. Der beabsichtigte Umfang der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets ist aus den Darstellungen des FNP im Bereich der Grünflächen mit dem Symbol der gedeckten Sportanlage dagegen nicht bzw. nur eingeschränkt entwickelbar. Da mit der Umnutzung des Standortes in ein Wohngebiet die im FNP dargestellte Nutzung der gedeckten Sportanlage nicht mehr realisiert werden soll, ist hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da die Voraussetzungen insgesamt für die Durchführung des B-Plan-Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städ-

tebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan jedoch aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht. Anschließend wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Weiterentwicklung der Planungsziele entspräche dies einer zukünftigen Darstellung als Wohnbaufläche W2.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen des ehemaligen Standortes des Freizeitbades Blub sollen für eine Umnutzung in einen Wohnstandort gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Aufgrund der bereits hohen Schallbelastung der Buschkrugallee sowie der besonderen Erschließungssituation mit nur einem Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird von der Festsetzung eines Baugebiets, mit einem höheren zulässigen Anteil an gewerblichen Nutzungen (z.B. Misch- oder Gewerbegebiet) im vorliegenden Fall Abstand genommen. Dies könnte dazu führen, dass die Wohnruhe im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet (die benachbarten Flächen sind im Wesentlichen ebenfalls durch eine Wohnnutzung geprägt) negativ beeinflusst wird.

Um darüber hinaus störende bzw. verkehrserzeugende Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets zu vermeiden, soll eine entsprechende Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgen (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Demnach sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Während die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben sich nicht mit dem angestrebten Charakter des Wohngebiets deckt, steht die Zulässigkeit von Tankstellen direkt in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen mindestens 12 Zapfsäulen und ergänzende Servicebereiche aufweisen. Zusätzlich findet eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher schlecht in Wohngebiete integrieren. Darüber hinaus spricht die blockinterne Lage des Wohngebietes ebenfalls gegen die Unterbringung von Tankstellen oder Gartenbaubetrieben, da diese durch den entsprechenden Erschließungsverkehr über nur einen Anschlusspunkt an der Buschkrugallee die Wohnruhe in dem Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche stark stören und beeinträchtigen würde. Eine bestehende Tankstelle befindet sich zudem in der Nähe des Geltungsbereichs in südlicher Richtung an der Buschkrugallee, so dass die Versorgung des Geltungsbereichs und seines Umfeldes durch Tankstellen in ausreichendem Maße gewährleistet ist.

Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets sind im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Im Rahmen von Sondierungen wurden innerhalb des Baugebietes Auffüllungen mit verschiedenen Mächtigkeiten nachgewiesen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen diese Auffüllungen entweder vollständig beseitigt oder vor Ort gesichert werden, so dass keine Gefahren von den vorhandenen Altlasten ausgehen (vgl. Kap. II 3.9 Städtebaulicher Vertrag). Das Baugebiet kann daher abwägungsgerecht als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Näheres zu diesem Thema kann dem Kapitel II 3.8 Kennzeichnungen entnommen werden.

Auf die Wohnnutzung wirken bedingt durch die Nähe zur Buschkrugallee Schallemissionen ein. Bei der Umsetzung von schallmindernden Maßnahmen in Form von Grundrissbindungen und / oder baulichen Vorkehrungen, wie Fassadendämmungen und besonderen Fensterkonstruktionen, können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, so dass die zu erwartenden Schallemissionen der abwägungsgerechten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht im Wege stehen. Näheres kann dem Kapitel II 3.5.1 Schallschutz entnommen werden.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet „HOTEL“

Die Grundstücksflächen der Buschkrugallee 60/62 sollen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „HOTEL“ gesichert werden.

Bei der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung handelt es sich um die Bestandssicherung eines seit den 90er Jahren neben dem Blub-Standort bestehenden Hotelbetriebes, welcher baulich und funktionell bereits mit der Zufahrt für das blockintern liegende Freizeitbad errichtet wurde.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind alternative Festsetzungsmöglichkeiten, wie die Festsetzung als Mischgebiet (MI), als Kerngebiet (MK), oder als Gewerbegebiet (GE) geprüft und als nicht anwendbar bewertet worden. So würde die Festsetzung eines Mischgebietes auch die Verwirklichung eines bestimmten Wohnanteils innerhalb des Baugebietes verlangen. Da im aktuellen Ausbauzustand des Hotels jedoch keine „dauerhafte“ Wohnnutzung enthalten ist, wäre im Rahmen eines zukünftigen Bauantrages für etwaige Umbauten fortan ein gewisser Wohnanteil nachzuweisen, auch wenn dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt gar nicht beabsichtigt ist. Betrachtet auf das gesamte Baugebiet ist in Mischgebieten ein Wohnanteil von ca. 50% anzustreben, so dass im vorliegenden Fall der Weiterbetrieb des dortigen Hotels deutlich in Frage gestellt wäre. Die Festsetzung von Kerngebieten wird dagegen in Bereichen gewählt, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dienen. Auch dies entspricht im vorliegenden Fall nicht dem Bestand, würde mit der Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebiets und den bestehenden Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets nicht vereinbar sein und ist auch von Seiten des Bezirks Neukölln für diesen Bereich der Buschkrugallee nicht vorgesehen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ließe zwar auch die Nutzung eines Hotels im bestehen-

den Umfang zu, im Rahmen der Festsetzung wären jedoch auch weitere Nutzungen, die innerhalb von Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, auf deren Emissionsverhalten hin zu überprüfen bzw. aufgrund der benachbarten Wohnnutzung umfangreich einzuschränken, was die gewählte Zweckbestimmung des Gewerbegebietes jedoch wieder in Frage stellen würde. Aus den o.g. Gründen wird daher die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „HOTEL“ gewählt, da hiermit die bestehende Nutzung am genauesten definiert wird, ohne die alternativen Festsetzungsmöglichkeiten, welche die BauNVO bereithält, zu stark einzuschränken und damit ggf. eine fehlerhafte Abwägung zu treffen.

Zur dauerhaften Fortführung des bestehenden Hotelbetriebes werden innerhalb des Baugebietes ergänzende Nutzungen als zulässig festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind ein Hotel sowie folgende dem Hotel dienende Anlagen zulässig: Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Da es sich bei der Festsetzung eines Hotels um eine gewerbliche Nutzung handelt, die im Wesentlichen Schlaf- und Unterkunftszwecken dient, sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete nicht zu befürchten. Bestätigt wird dies durch eine schalltechnische Untersuchung (siehe Kap. I 3.9.4 Schalltechnische Untersuchung und Kap. I 4.2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP). Es sollen nur solche Nutzungen zulässig sein, die insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes und der Wahrung der Nachtruhe der angrenzenden Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu keinen Nutzungskonflikten führen. Vergnügungsstätten, Tanzlokale und Diskotheken sind dementsprechend nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen des Sondergebietes „HOTEL“, da es voraussehbar zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm kommen würde. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden jedoch auf den Nachtzeitraum begrenzte Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel durch die Nutzung der hotelzugeordneten oberirdischen Stellplätze ermittelt. Da im Gegensatz zu einer vergleichbaren Nutzung der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet hier eine Betrachtung gemäß der TA Lärm erfolgt, müssen fortan Maßnahmen ergriffen werden, um die zulässigen Maximalpegel innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (siehe Kap. II 3.5.1 Schallschutz).

Die Festsetzungen stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen. Entlang der Buschkrugallee treten an den Fassaden des Hotels maximale Beurteilungspegel von bis zu 67,9 dB(A) am Tage und bis 63 dB(A) in der Nacht auf. Aufgrund der zulässigen Wohnnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Blub und der damit einhergehenden erhöhten Erschließungstätigkeit über die gemeinsame Zufahrt treten auch an der Hotelzufahrt noch maximale Beurteilungspegel von 61,6 dB(A) am Tage und bis zu 55,9 dB(A) in der Nacht auf. An einer Stelle mit Ausrichtung zur Hotelzufahrt erhöhen sich in der Spitze die Lärmbelastungen um maximal 3,1 dB am Tage und 0,8 dB in der Nacht im Vergleich zum zwischenzeitlich ungenutzten Blub-Grundstück. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete wird somit an den jeweiligen Stellen überschritten, so dass im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Schalldämmung an den Fassaden entlang

der Buschkrugallee sowie der Zufahrtsstraße festgesetzt werden (siehe Kap. II 3.5.1 Schallschutz).

Darüber hinaus wurde bereits zum Zeitpunkt der Errichtung des Hotels, welches eine bauliche Ergänzung zum damaligen Freizeitbades mit bis zu 600.000 Besuchern im Jahr darstellte, auf die notwendige Erschließung und die daraus bedingte Lärmbelastung baulich mit lärmabgewandten Bereichen reagiert. So bildet der Hauptbaukörper (Buschkrugallee 60) einen ruhigen Innenhof aus und der ergänzende Anbau (Buschkrugallee 62) schafft durch die L-Form ebenfalls ruhige von der Erschließungsstraße abgewandte Bereiche. Diese werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen dauerhaft gesichert (siehe dazu Kapitel I 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan 8-30 mittels Baugrenzen sowie durch Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. durch eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) erfolgen. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Für das ca. 35.020 m² große Allgemeine Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (dies entspricht ca. 14.010 m²) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO auf 1,2 (dies entspricht ca. 42.020 m²) begrenzt. Die Geschossigkeit wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 5 Vollgeschosse begrenzt.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Umsetzung der im FNP z.T. ausgewiesenen und z.T. angestrebten Prägung der Wohnbauflächen beitragen können.

Bei einer exemplarischen Betrachtung des Allgemeinen Wohngebiets abzüglich der vorzusehenden internen Erschließungsflächen, welche im Regelfall nach § 19 Abs. 4 BauNVO bilanziert werden, würde sich bei einer angenommenen Straßenbreite von 9 m innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze- und Zufahrten die Größe des Baugebietes um ca. 5.200 m² reduzieren. Bezogen auf die zulässigen ca. 14.000 m² überbaubaren Grundstücksflächen und ca. 42.000 m² Geschossflächen ergäbe sich für das um die ermittelten Erschließungsflächen anteilig reduzierte Baugebiet (auf dann ca. 29.800 m²) ein Maß der Nutzung, was einer rechnerischen GRZ von ca. 0,47 und einer GFZ von ca. 1,41 entspräche. Im Rahmen dieser Betrachtung wären die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete zwar nicht mehr eingehalten, die theoretisch so ermittelten geringfügigen Überschreitungen der Nutzungsmaße sind jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der sehr guten öffentlichen Nahverkehrserschließung ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1

BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch der Intention der Gesetzgebung, da im Rahmen der Novellierung der Baunutzungsverordnung in 2013 der Vorrang der Innenentwicklung zusätzlich gestärkt und ein Abweichen von den Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO erleichtert wurde.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen, seit vielen Jahren brachliegenden Fläche als durch den ÖPNV gut erschlossenen Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes erfüllt werden.

Das Vorhaben dient auch dem Ziel, den Bedarf an Wohnungen zu decken, die vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen an innerstädtischen Standorten erfolgen soll, die besonders stark nachgefragt werden. Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde, auch durch den vermehrten Zuzug nach Berlin, ein weiterhin steigender Wohnraumbedarf im Berliner Stadtgebiet ermittelt (s. StEP Wohnen 2025). Vor dem Hintergrund der dringend erforderlichen Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in Berlin ist auch das vorliegend leicht erhöhte Nutzungsmaß, bei der exemplarischen Herausrechnung der Erschließungsflächen aus dem Baugebiet, vertretbar.

Die in unmittelbarer Nähe befindlichen öffentlichen Grünflächen entlang des Teltowkanals und um den Teich Britz stehen für die Bewohner zur Verfügung und können die leicht über den Vorgaben des § 17 BauNVO liegende bauliche Dichte bei Herausrechnung von Erschließungsflächen ebenfalls rechtfertigen. Im Allgemeinen Wohngebiet selbst sichern Festsetzungen zur Bepflanzung, dass Begrünungspotentiale genutzt werden, die ein Gegengewicht zur erhöhten baulichen Dichte bilden. Durch die Lage im Blockinnenbereich ist zudem an den meisten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes eine besonders ruhige Umgebung gewährleistet. Darüber hinaus müssen keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant und gebaut werden, was sich in der Gesamtbetrachtung wiederum positiv auf die Umweltbilanz und Versiegelung auswirkt.

Um die erforderliche interne Erschließung der Wohngrundstücke aber möglichst flexibel planen zu können, sollen keine verorteten Festsetzungen von privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Diese sind grundsätzlich als private Grundstückerschließungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das zulässige Nutzungsmaß anzurechnen.

Da das Allgemeine Wohngebiet im vorliegenden Fall ausschließlich von Baugebieten und Grünflächen umgeben ist und somit über keinen unmittelbaren Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügt, fällt der notwendige Flächenbedarf für die Erschließung und Stellplatzversorgung des Wohngebietes entsprechend höher aus. Im Idealfall werden Baugebiete von

öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben oder sie grenzen unmittelbar an diese an, so dass möglichst kurze Erschließungswege zu jedem Bereich des Baugebietes realisiert werden können. Gleiches gilt für die Versorgung mit Stellplätzen, welche z.B. in den umgebenden Wohngebieten zu einem großen Anteil auch innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen und somit diese Bereiche mit Parkplätzen anteilig ausstatten. Für das Allgemeine Wohngebiet müssen die Flächen für sämtliche Gebäudezuwegungen als auch jegliche Stellplätze innerhalb des Baugebietes untergebracht werden. Der Bebauungsplan trifft aus diesem Grund die Festsetzung, dass im Allgemeinen Wohngebiet durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Damit wird der Rahmen, welcher die Baunutzungsverordnung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht, vollständig ausgeschöpft. Aufgrund der besonderen örtlichen Situation sowie der unmittelbaren Nähe zu einem Grünzug mit einer Parkaufweitung erscheint eine entsprechende Regelung gerechtfertigt. Vertretbar erscheint sie auch vor dem Hintergrund, dass für die neugeschaffenen Wohnbauflächen keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt bzw. hergestellt werden müssen und somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gehandelt wird. Zusätzlich wird mit der ausschließlichen Beschränkung der Überschreitung der GRZ auf den § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass die Hauptanlagen (Wohngebäude) weiterhin entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,4 i.V.m. der festgesetzten GFZ von 1,2 in Form eines aufgelockerten Wohnquartiers zu errichten sind. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Teile der Tiefgaragen, die oberirdisch nicht als Wege- oder Stellplatzflächen dienen, mit einer zusätzlichen Pflanzschicht von mind. 80 cm versehen und bepflanzt werden, so dass der erhöhte zulässige Anteil der Versiegelung optisch nicht in Erscheinung tritt und im Sinne einer Freiraumnutzung als Grünfläche weiterhin nutzbar ist. Eine Umleitung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterstützt auch ökologische Funktionen, wie z.B. die Rückhaltung von Niederschlagswasser, die Bildung von klimatisch wirksamen Verdunstungsflächen sowie die Schaffung von Lebensräumen für Insekten, Kleintiere und Vögel (siehe Kap. II 3.6 Grünfestsetzung).

Für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ werden, an der Bestandsbebauung orientierte, erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen. Somit sind die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen in voller Größe überbaubar. Zur Verdeutlichung, dass es sich hierbei um eine ausdrückliche Festsetzung handelt, wird in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die **textliche Festsetzung Nr. 4** aufgenommen: Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Hotels befindet sich die Zufahrt zur Hotel-Tiefgarage mit einem ergänzenden Nebengebäude. Da dieses aufgrund der herausgestellten Lage nicht innerhalb der Baukörperfestsetzung gelegen ist, wird eine weitere Festsetzung aufgenommen, welche

dieses bestehende Gebäude zusätzlich sichert, d.h. im Falle eines Abrisses einen Neubau ermöglicht. So ist im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ neben den zulässigen baulichen Anlagen ein weiteres Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von maximal 60 m² zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 9**). Die Fläche der gesamten zulässigen Überbauung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Baugebietes beträgt somit ca. 2.120 m² (einschließlich TF 9).

Im Vergleich zur bereits bestehenden Bebauung stellt die festgesetzte Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" eine mögliche Erweiterung um bis zu 400 m² dar. Da sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dabei jedoch sehr nahe am Bestand orientieren, lassen die Festsetzungen keine gänzlich abweichenden Stellungen der Baukörper, bzw. neue und freistehende Gebäude neben den bereits bestehenden Gebäuden, zu. Bezogen auf die Grundstücksgröße des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ von ca. 5.460 m² entspricht die zulässige Überbauung einer rechnerischen GRZ von 0,39. Hinsichtlich der baulichen Prägung des Umfeldes sowie in Anpassung an die zulässige bauliche Dichte des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes wird das festgesetzte Nutzungsmaß als angemessen erachtet.

Ergänzt werden die Baukörperfestsetzungen durch die Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche (GF) von 8.100 m², was bezogen auf das Baugebiet des Sonstigen Sondergebietes einer GFZ von 1,48 entspricht. Gemäß den bestehenden und bereits realisierten Gebäudehöhen werden für den Bereich des Haupthauses (Buschkrugallee Nr. 60) sowie an der zufahrtsbetonenden Ecke des südlichen L-Riegels (Buschkrugallee Nr. 62) 6 Vollgeschosse festgesetzt. Für die verbleibenden Teile des L-Riegels mit Anschluss an die bestehende niedrigere Bebauung der Buschkrugallee Nr. 66 sowie entlang der intern verlaufenden Erschließungsstraße werden 4 Vollgeschosse gesichert. Im Vergleich zum derzeitigen Gebäudebestand mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 7.150 m² (ermittelt aus den Angaben der aktuellen ALK des Bezirks) wird mit der zulässigen GF von 8.100 m² ein zusätzliches Entwicklungspotenzial von ca. 950 m² Geschossflächen ermöglicht, was eine Erhöhung um ca. 13 Prozent darstellt. Da die Baugrenzen aber nahe am Bestand festgesetzt werden, sind keine vom aktuellen städtebaulichen Erscheinungsbild abweichenden Baukörper zulässig.

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes weist eine Größe von ca. 590 m² auf. Wird diese zur Erschließung des Nachbargrundstücks vorgesehene Fläche bei der Betrachtung des Nutzungsmaßes vom Baugebiet abgezogen, ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,43 und eine rechnerische GFZ von 1,66. Auch bei der exemplarischen Betrachtung ohne die Erschließungsflächen werden mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete, welche bei einer GRZ von bis zu 0,8 und einer GFZ von bis zu 2,4 liegen, eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Das Grundstück des Hotels ist darüber hinaus im Bestand großflächig durch eine Tiefgarage unterbaut und dient in Teilen als direkte Zufahrt für das benachbarte Allgemeine Wohnge-

biet. Um die gesamte Bebauung einschließlich der Zufahrten und der Tiefgarage planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan 8-30 fest, dass im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO soll die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Baugrenzen erfolgen.

Die Festsetzungen der Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes basieren auf den ursprünglichen Entwurfsgedanken des städtebaulichen Konzeptes (siehe Kap. I 3.9.2 Masterplan). So werden fünf Bereiche mit Baufenstern gesichert, die durch die vorgesehenen Erschließungsflächen sowie die Öffnung zum Naturdenkmal „Teich Britz“ gebildet werden. Die Baufenster selbst ermöglichen innerhalb der vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen eine möglichst flexible Entwicklung des Gebietes im Rahmen des vorgegebenen Nutzungsmaßes.

Dabei sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet auch Gebäude mit einer Länge über 50 m möglich. Dies wird auch entsprechend im Masterplan so vorgesehen. Für das Allgemeine Wohngebiet WA ist die Festsetzung der offenen Bauweise somit nicht möglich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Die betreffende Baugrenze mit Ausrichtung zur Buschkrugallee lässt die Errichtung eines ca. 80 m langen Gebäudes zu und trägt somit wesentlich zur Abschirmung von Verkehrslärm für die dahinterliegenden Bereiche sowie das Naturdenkmal (Teich Britz) bei.

Für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ werden erweiterte Baukörperfestsetzungen getroffen, die sich nahe an der Bestandsbebauung orientieren. Wesentlicher Grund für die Festsetzung ist die Berücksichtigung bzw. die Orientierung an der benachbarten Bestandsbebauung sowie die besondere örtliche Situation des Grundstücks für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes. So schließen die jeweiligen Baukörperfestsetzungen an die Grundstücke Buschkrugallee Nr. 54/56 nördlich sowie die Buschkrugallee Nr. 66 südlich des Sonstigen Sondergebietes an und sind somit als grenzständige Bauungen auszuführen. Die grenzständig zulässige Bebauung erfordert zwar gem. § 6 Abs. 1 BauO Bln keine Abstandsflächen, dennoch sind die ggf. entstehenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu prüfen. Im vorliegenden Fall bestehen keinerlei Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke, da unmittelbar an die jeweiligen Baugrenzen Bestandsgebäude anschließen. Die Baukörperfestsetzung ist im vorliegenden Fall zusätzlich erforderlich, um die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes dauerhaft zu sichern. Aufgrund der Größe des Allge-

meinen Wohngebietes mit einer Geschossfläche von ca. 42.000 m² ist mit einem entsprechenden Fahrzeug- und Fußgängerverkehr zwischen der Buschkrugallee und dem Wohngebiet zu rechnen (siehe Kap. I 3.9.3 Verkehrstechnische Untersuchung). Dies rechtfertigt im vorliegenden Fall, die bereits bestehende offene Verbindung zwischen den Hotelgebäuden der Buschkrugallee 60 und 62 zu sichern und eine Überbauung bzw. zusätzliche Verengung dieser Öffnung zu verhindern.

3.4 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden und bestehenden Verkehrsflächen der Buschkrugallee, welche der Erschließung der Grundstücke des Geltungsbereichs dienen sowie übergeordnete Erschließungsfunktionen übernehmen, werden bestandsorientiert durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Verbindung mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans sein (**textliche Festsetzung Nr. 19**). Sie obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf eine abschließende Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet wird.

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

3.5.1 Schallschutz

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer verkehrs- und lärmtechnischen Untersuchung geprüft (siehe die Kapitel I 3.9.3 und I 3.9.4). Neben den Auswirkungen des Verkehrs wurden in den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen auch die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräuschentwicklungen bedingt durch den gewerblichen Betrieb des Hotels untersucht und gemäß der TA Lärm bewertet.

Die Ergebnisse zeigen, dass bezogen auf die betrieblichen Lärmauswirkungen des Hotels die Anforderungen und Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den angrenzenden bestehenden und zulässigen Wohnnutzungen (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts für ein WA bzw. 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für MI) überall eingehalten werden. Im Rahmen der Untersuchung wurden auch die Maximalpegel, die sich aus der Stellplatznutzung der hoteleigenen oberirdischen Parkplätze ergeben, untersucht. Hieraus lassen sich mit bis zu 65,8 dB(A) zur Bestandsbebauung und bis zu 72,1 dB(A) zum Allgemeinen Wohngebiet in der Nacht jedoch zeitlich begrenzte Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel an den umgebenden Immissionsorten der bestehenden und zulässigen Wohngebäude ableiten, so dass für Teilbereiche schallschützende Maßnahmen im Bereich der heranrückenden zulässigen Wohnbebauung im Bebauungsplan erforderlich werden. Die gegenüber der Bestandsbebauung festgestellte geringfügige Überschreitung von 0,8 dB(A) wird als tolerierbar angesehen, da es sich bei der Stellplatznutzung um eine bereits seit vielen Jahren dort bestehende Nutzung

handelt, die bislang nicht zu Konflikten geführt hat. Zudem wird durch die planungsrechtliche Sicherung in Form der Stellplatzsignatur innerhalb des SO „HOTEL“ fortan nur noch eine räumlich beschränkte Fläche für Stellplätze zugelassen und somit gegenüber dem bislang bestehenden Bereich eine deutliche Reduzierung des emittierenden Bereichs erreicht. Des Weiteren handelt es sich bei den relevanten Emissionen um Parkplatzgeräusche (Tür- und Kofferraumschlagen), welche auch in Allgemeinen Wohngebieten zu den nutzungstypischen Geräuschen zählen und somit in der Regel akzeptiert werden bzw. innerhalb eines Wohngebietes selbst nicht zu einer Betrachtung führen würden. Ergänzende schallschützende Maßnahmen (wie z.B. Stellplatzeinhausungen) auf dem Hotelgrundstück werden aufgrund der lediglich geringen Überschreitung daher nicht in Erwägung gezogen.

Als maßgebende Emissionsquellen treten der Verkehrslärm der angrenzenden Buschkrugallee und die Nutzung der internen Erschließungsfläche für die Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes auf. Der Orientierungswert der DIN 18005-1 beträgt für Allgemeine Wohngebiete am Tag 55 dB(A). Für die Nachtstunden (22 – 6 Uhr) liegt der Orientierungswert der DIN 18005-1 bei 45 dB(A). Für das im Geltungsbereich befindliche Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ wird – auch im Folgenden – die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angenommen, so dass gemäß DIN 18005-1 ein Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht anzusetzen ist. Bei dem Hotel handelt es sich zwar um eine gewerbliche Nutzung, es halten sich aber Menschen in den Beherbergungsräumen wohnähnlich auf, so dass der Vergleich mit einem Mischgebiet, welches sowohl dem Wohnen als auch der gewerblichen Nutzung dient, gerechtfertigt ist. Da der Aufenthalt jedoch nur über einen kurzen Zeitraum erfolgt, ist der geringere Schutzanspruch gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung gerechtfertigt. Zusätzlich sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Auswirkungen auf die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage zu bewerten, für die gemäß der DIN 18005-1 ein Orientierungswert von 55 dB(A) in den Tag- und Nachtstunden zugrunde gelegt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet kommt es an der nordöstlichen Seite des zur Buschkrugallee orientierten Baufensters zu einer Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5,4 dB(A) tags und um bis zu 9,2 dB(A) nachts. An der östlichen Begrenzung des südlich gelegenen Baufensters im Allgemeinen Wohngebiet treten noch Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 1,2 dB(A) tags und bis zu 3,9 dB(A) nachts auf. Neben der Buschkrugallee sind die Emissionen der Grundstückszufahrt zum Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sowie zum Allgemeinen Wohngebiet für die Überschreitungen verantwortlich. Im Bebauungsplan sind für die durch den Verkehrslärm belasteten Bereiche entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Für die straßenabgewandten Fassaden sowie die weiter westlich gelegenen Baufelder sind deutlich niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten, so dass auch zur Nachtzeit die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten und somit keine zusätzlichen Lärminderungsmaßnahmen erforderlich werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ treten an den östlichen Fassaden zur Buschkrugallee Werte von bis zu 67,9 dB(A) am Tag und 63,0 dB(A) in der Nacht auf. Der

Orientierungswert für Mischgebiete wird somit um bis zu 7,9 bzw. 13,0 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten, so dass für die betreffenden Bereiche ergänzende Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen werden. An den straßenabgewandten West-Fassaden des Hotels wird der Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten.

Aufgrund des Heranreichens der öffentlichen Parkanlage bis unmittelbar an die Buschkrugallee sind auch für die östliche Begrenzung der Festsetzung der Grünfläche vergleichbare Lärmwerte, wie bei dem Hotel zu prognostizieren, so dass die Orientierungswerte auch hier überschritten werden.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollte man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man eine gewerblich geprägte Nutzung an der Buschkrugallee ansiedeln. Eine Wohnnutzung oder die Festsetzung einer Parkanlage sollten aufgrund des bestehenden Verkehrslärms eher vermieden werden.

Eine ausschließliche Gewerbeplanung würde jedoch dazu führen, dass die umgebenden Wohnnutzungen entlang der Buschkrugallee, der Franz-Körner-Straße und der Rungiusstraße durch Betriebsgeräusche der gewerblichen Tätigkeiten sowie den durch die Gewerbenutzungen erzeugten Verkehre beeinträchtigt werden könnten. Solche Beeinträchtigungen der Umgebung sollen jedoch vermieden werden. Für die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage, welche im Bestand bereits vorhanden ist und mit dem Bebauungsplan dauerhaft gesichert werden soll, stellt eine alternative Festsetzung von Nutzungen, wie ein Industrie- oder Gewerbegebiet, ebenfalls keine Option dar, da auf diese Weise eine Reduzierung von naturräumlich wirksamen Freiflächen und die Trennung einer übergeordneten Wege- und Grünverbindung hervorgerufen werden würde. Dies stünde dem beabsichtigten Planungsziel unmittelbar entgegen.

Die betreffende Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets zählte vor der Veräußerung durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH zum Gelände des Freizeitbades Blub. Im Rahmen einer theoretischen Weiternutzung bzw. Wiederbelebung der Fläche als

Freizeitstandort würde dies voraussichtlich zu einer Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten für die nahe gelegenen Wohnnutzungen führen. Für eine Weiternutzung der Flächen durch das Freizeitbad bestand jedoch nicht der Bedarf, so dass ein neues Bauungskonzept im Sinne einer Wohnnutzung erstellt wurde.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ erfolgt dagegen bestandsorientiert. Zusätzlich entfaltet diese Nutzung, welche vorrangig nur dem temporären Aufenthalt von Personen dient, einen geringeren Schutzanspruch als eine dauerhafte Wohnnutzung. Der Schutzanspruch entspricht aber, wie dargelegt, dem eines Mischgebiets, welches nach dem Trennungsgrundsatz neben einem allgemeinen Wohngebiet verortet werden kann.

Die Beibehaltung des faktischen Status Quo der aktuell ungenutzten bzw. brachgefallenen Grundstücksfläche des Blub soll nicht aufrechterhalten werden. Die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Freizeitbades wäre gemäß dem Trennungsgrundsatz schalltechnisch zwar positiv zu bewerten, da dies keine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Dieser Zustand hat jedoch dazu geführt, dass das Plangebiet bezüglich des desolaten Stadtbildes deutlich negativ geprägt ist; dies gilt insbesondere seit einem Großbrand im Jahr 2016. Dieser städtebaulich ungeordnete Zustand soll daher nicht beibehalten werden.

Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung verzichtet werden.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Maßnahmenprüfung wird eine Unterscheidung zwischen den Immissionsverursachern getroffen. Dabei findet eine differenzierte Betrachtung zwischen dem untersuchten und bewerteten Verkehrslärm ausgehend von der Buschkrugallee sowie dem zu erwartenden Lärm bedingt durch die gewerbliche Nutzung des Hotels (hier u.a. die Stellplätze) statt.

Trotz der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch den Straßen- und Erschließungsverkehr ausgehend von der Buschkrugallee kommen innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle, nicht zum Einsatz.

Lärmschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm zu schützen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich jedoch städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Zudem sollten Lärmschutzwände möglichst nah an den Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Im Bereich der Buschkrugallee ist die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nah an der Lärmquelle jedoch nicht möglich. Eine Lärmschutzwand würde dazu führen, dass sich das direkte räumliche Umfeld abschottet und sich ein Gefühl der räumlichen Einengung ein-

stellt. Ein urbaner und belebter Straßenraum könnte so nicht entstehen. Zusätzlich muss die Öffnung zur Buschkrugallee als Zufahrt zum Plangebiet erhalten bleiben.

Lärmschutzwälle haben dagegen aufgrund des breiten Sockels einen wesentlich höheren Platzbedarf. Dieser ist in den betreffenden und erforderlichen Bereichen zur Eindämmung der auftretenden Lärmbelastungen nicht vorhanden.

Auch für die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage kommen Lärmschutzwände oder -wälle nicht in Frage, da die im Bebauungsplan gesicherte Fläche Bestandteil einer übergeordneten Grün- und Wegeverbindung ist, welche dauerhaft gesichert werden soll. Darüber hinaus erfüllt die Grünfläche entlang des Teltowkanals auch klimatische Funktionen im Sinne einer Kaltluftschneise, so dass die Errichtung von Lärmschutzwänden zu einer unmittelbaren Abtrennung des sich in östlicher Richtung fortsetzenden Grünzuges führen würde. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden somit für den Geltungsbereich nicht in Erwägung gezogen.

Bedingt durch den Verzicht von Lärmschutzwänden oder -wällen kommt es verkehrsbedingt somit zwangsläufig auch zu verlärmten Freibereichen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Parkanlage. Diese sind in ihrer jeweiligen Ausdehnung jedoch räumlich begrenzt. Aufgrund der Größe und Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebietes und der vorhandenen Parkanlage bestehen genügend von der Buschkrugallee abgewandt liegende Freibereiche, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die öffentliche Parkanlage einhalten.

Eine alternative Maßnahme des aktiven Immissionsschutzes zur Begegnung des Verkehrslärms ist die Reduzierung der Geschwindigkeit bzw. gantztägige Ausdehnung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Buschkrugallee (zwischen Franz-Körner-Straße und dem Teltowkanal) von derzeit 50 km/h (zwischen 17.00 und 07.00 Uhr) auf 30 km/h. Die schalltechnische Untersuchung hat diesbezüglich Minderungen von bis zu 1 dB(A) tags und bis zu 2,4 dB(A) nachts prognostiziert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Belagserneuerung der Buschkrugallee und im Bereich der Zufahrt zum zulässigen Wohngebiet mit einem lärmarmen Fahrbahnbelag (offenporiger Asphalt). Zu bedenken ist zudem, dass durch einen zunehmenden Anteil von Elektroautos die Verkehrslärmbelastung in Zukunft sinken wird. Von den aufgeführten Maßnahmen würden zugleich auch die vom Verkehrslärm betroffenen Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches profitieren, die gemäß der schalltechnischen Untersuchung bereits in der Bestandsbetrachtung Lärmwerten ausgesetzt sind, die partiell über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen.

Eine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Diese Maßnahmen sind auf bezirklicher Ebene bzw. in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen. Für die durch den Verkehrslärm betroffenen Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches besteht zudem noch eine weitere Möglichkeit, um Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung

der straßenseitigen Fenster entlang der Buschkrugallee zu ergreifen. So bietet das Land Berlin ein Förderprogramm für bestehende Wohngebäude an, wenn für diese eine Baugenehmigung vor dem 3. Oktober 1990 erteilt wurde. Nach Überprüfung der hierzu veröffentlichten Karte werden die betroffenen Gebäude als förderfähig für das Schallschutzfensterprogramm 2018/2019 dargestellt (siehe unter <http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung/de/schallschutzfenster/>).

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde darüber hinaus auch eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel bedingt durch die Nutzung der hoteleigenen oberirdischen Stellplätze an den umgebenden bestehenden und zulässigen Wohngebäuden ermittelt. Dabei wurde im Sinne eines Worst-Case-Szenarios unterstellt, dass das Hotel gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zivilrechtlich berechtigt ist, die Stellplätze im Bereich des SO „HOTEL“ zu nutzen. Tatsächlich ist im Grundbuch zugunsten des Grundstücks, das im Allgemeinen Wohngebiet liegt, eine Stellplatzdienstbarkeit bis zum Jahr 2060 eingetragen. Zurzeit werden die Stellplätze daher allenfalls faktisch ausnahmsweise genutzt; es ist auch unwahrscheinlich, dass diese Stellplätze zukünftig vom Hotel in dem im Lärmgutachten untersuchten Maß gewerblich genutzt werden. Da grundbuchliche Änderungen nicht ausgeschlossen werden können, soll jedoch eine reguläre gewerbliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze durch das Hotel unterstellt werden.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ist dessen ungeachtet aber auch ein Heranrücken neuer Wohnnutzungen an die bestehende Hotelnutzung verbunden, so dass entsprechende Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und im Sinne des baulichen Selbstschutzes ergriffen werden (siehe dazu Kap. Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen). Der Nachweis der Überschreitung der Maximalpegel an den bestehenden Wohngebäuden - die bereits vor der Inbetriebnahme des Hotels errichtet wurden - führt in der Abwägung der Belange jedoch nicht dazu, dass entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze das Hotel entsprechende Maßnahmen zur Lärmeindämmung auf dem eigenen Grundstück treffen muss.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Mit der Festsetzung der Baugrenzen im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und nahe an der Lärmquelle ist die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, welcher die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten im Blockinneren ermöglicht, gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen durch die Lage der Baugrenzen in Verbindung mit den maximal zulässigen Vollgeschossen dafür Sorge, dass diese lärmrobuste Bauweise umgesetzt werden kann.

Für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ werden die Baugrenzen bestandsorientiert festgesetzt, so dass die bereits ausgebildeten lärmabgewandten Seiten bzw. ein ruhiger Innenhof auch zukünftig gesichert werden können.

Aufgrund der Abschirmung durch die bestehenden Gebäude entlang der Buschkrugallee sowie durch den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen östlichen Baukörper werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete in den westlich gelegenen Baufenstern eingehalten. Auch für das innerhalb der öffentlichen Parkanlage gelegene Naturdenkmal („Teich Britz“) wirkt der zulässige östliche und nord-südlich-ausgerichtete Gebäuderiegel schallabschirmend und trägt dazu bei, dass gegenüber dem Nullfall eine leichte Geräuschminderung des Verkehrslärms der Buschkrugallee erfolgt. Ohne den östlichen Gebäuderiegel sind im Bereich der dahinter (westlich) gelegenen Bebauung im WA Geräuschmissionen zu erwarten, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit mit max. 47 dB(A) stellenweise überschreiten. Die Überschreitung beträgt in dem betreffenden Bereich jedoch lediglich maximal 2 dB, d.h. die Geräuschmissionen bewegen sich noch deutlich unterhalb der Werte eines Mischgebietes, in dem das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist und darüber hinaus in einem Ausmaß, in dem Überschreitungen gem. Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ noch toleriert werden. Demzufolge ist eine textliche Festsetzung zur verbindlichen Regelung der zeitlichen Reihenfolge bei der Errichtung/ Inbetriebnahme der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet nicht erforderlich, die allgemeinen Anforderungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet. Für die durch den Verkehrslärm betroffenen Abschnitte der straßennahen Gebäudeteile des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen dagegen Grundrissbindungen und ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen.

Festsetzung von Grundrissbindungen

Um die Auswirkungen durch Verkehrslärm von der Buschkrugallee abzumildern, sollen in den betroffenen Bereichen Wohnungen so angeordnet werden, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet wird (sog. „Grundrissbindung“), was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt. Somit erfolgt eine Bindung der Ausrichtung von Grundrissen im Allgemeinen Wohngebiet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird die textliche Festsetzung Nr. 13 aufgenommen: „Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenster von der Linie A-B-C-D-E abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.“

In Wohnungen entlang der Linie A-B-C, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, 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.“ (**textliche Festsetzung Nr. 13**).

Die Festsetzung ist erforderlich, um verträgliche Innenraumpegel in Schlafräumen zu gewährleisten, wobei nach Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung Innenpegel in Schlafräumen 30 dB(A) nicht überschreiten dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu genügen und ein störungsfreies Schlafen zu ermöglichen. Die in der textlichen Festsetzung bestimmte Grundrissregelung ist geeignet, um diese Anforderungen zu erfüllen. Die Regelung ist vertretbar, da sie einen geringen Eingriff in privates Eigentum darstellt, um das angestrebte Ziel, die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu erreichen. Weil es jedoch gerade in Eckbereichen von Gebäuden mit zwei belasteten Fassaden unter Umständen schwierig sein kann, eine Grundrissbindung zu verwirklichen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung formuliert. Diese lässt ein Abweichen von der Regelung zu, wenn über alternative Maßnahmen sichergestellt wird, dass der erforderliche Innenpegel für die Wohn- und Schlafräume erreicht wird. Zwar liegen die nächtlichen Beurteilungspegel auch für die Bereiche ab dem Punkt E über dem nächtlichen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A), auf eine ergänzende Festsetzung kann dennoch verzichtet werden, da schädliche Auswirkungen für die Bereiche mit maximalen Beurteilungspegeln bis 49 dB(A) nicht zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Schallemissionen des Verkehrs ist im Regelfall die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet liegen bei 55 dB(A) tags und bei 45 dB(A) nachts. Ergänzend kann für eine Beurteilung der Immissionssituation auch die 16. BImSchV herangezogen werden. Zwar gilt die 16. BImSchV nur für den Neubau von Straßen und nicht für an bestehende Verkehrswege heranrückende schutzbedürftige Nutzungen, jedoch sind ihre Grenzwerte beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Auswirkungen der Geräusche zu rechnen ist. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen bei 59 dB(A) am Tag und bei 49 dB(A) in der Nacht. Im Allgemeinen Wohngebiet liegen in den durch die bestehende Bebauung abgeschirmten Bereichen (IO 8 und IO 9) die maximalen Beurteilungspegel am Tag jeweils bei 56,2 dB(A) bzw. bei 54,4 dB(A) und damit im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005. In der Nacht betragen die maximalen Pegel an den betrachteten Immissionsorten 48,9 dB(A) bzw. 47,3 dB(A) und überschreiten damit den Orientierungswert der DIN 18005. Die ergänzend herangezogenen Richtwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts werden jedoch eingehalten. Gemäß der Orientierungshilfe des Berliner Leitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen handelt es sich bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes um bis zu 5 dB beim Allgemeinen Wohngebiet noch um eine tolerierbare Überschreitung, da der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes noch nicht erreicht bzw. noch eingehalten wird. Des Weiteren ist festzuhalten, dass gem. Rundschreiben 2/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C vom 14. Oktober 2016 bis zu einem Beurteilungspegel von L_r

ca. ≥ 58 dB(A) tags und ≥ 53 dB(A) nachts ein entsprechender Schallschutz bereits für durch die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung erfüllt wird. Auf entsprechende Festsetzungen, die eine Grundrissbindung oder den Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen bei Aufenthaltsräumen vorsieht, wird daher verzichtet.

Für das im Bestand gesicherte Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ wird eine Grundrissbindung nicht festgesetzt, da eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, vergleichbar mit den von Wohnungen, hier nicht möglich ist. Ein Hotelzimmer verfügt in der Standardausstattung nur über einen Schlaf- und einen Sanitärraum. Eine ausschließliche Ausrichtung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite würde somit bedeuten, dass ganze Gebäudeabschnitte nicht durch Hotelzimmer genutzt werden könnten. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Hotels wäre damit in Frage gestellt. Eine entsprechende Festsetzung zur Grundrissbindung wird im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ daher nicht getroffen.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

In dicht besiedelten Innenstadtbereichen ist aufgrund vielfältiger Lärmquellen (z.B. Verkehrslärm) in Verbindung mit meist ungünstigen städtebaulichen Situationen bedingt durch die räumliche Nähe der verschiedenen Nutzungen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 mitunter schwer umzusetzen. Dennoch soll die innerstädtisch liegende, brachgefallene ehemaligen Freizeitfläche - vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung - trotz der angrenzenden Lärmquelle wieder einer an der Umgebung orientierten baulichen Nutzung zugeführt werden. Es ist im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden, dass hierbei sensible Nutzungen an die vorhandene Lärmquelle (Buschkrugallee) heranrücken, wobei durch die Lage im Blockinnenbereich bereits ein deutlicher Abstand und eine Abschirmung durch Bestandsgebäude vorliegen. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde. Aus der regelhaft vorgenommenen Prüfung und Abwägungsfolge der zur Minderung der im Geltungsbereich vorhandenen Lärmbelastung möglichen Lärmschutzmaßnahmen geht hervor, dass für den Geltungsbereich die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den straßennahen Gebäuden als zusätzliche Maßnahme erfolgen soll. Demnach sollen die im schalltechnischen Gutachten prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch den Verkehrslärm der Buschkrugallee über die im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung zu gewährleistenden Anforderungen aus den einschlägigen technischen Vorschriften hinaus durch verbindliche Regelungen im Bebauungsplan bewältigt werden.

Wie bereits ausgeführt wurde, sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder -wälle) in den durch Verkehrslärm belasteten Bereichen entlang der Buschkrugallee nicht umsetzbar. Wenn dennoch die 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, d.h. der Beurteilungspegel L_r ca. ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä., oder für Büroräume u.ä. ca. ≥ 63 dB(A), erreicht, sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus den ermittelten Daten der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass sich vor den Fassaden der zulässigen Wohngebäude im WA Tages-Beurteilungspegel von ≥ 58 dB(A) nur im nordöstlichen sowie im nördlichen Teil des Baufensters an der in Richtung Buschkrugallee orientierten Fassade ergeben. Dieser Bereich wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit den Punkten A bis D gekennzeichnet. Der Fassadenbereich mit nächtlichen Beurteilungspegeln von ≥ 53 dB(A) beschränkt sich auf den Bereich der Punkte A-C. Auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ greifen die Auslösekriterien für die passiven Schallschutzmaßnahmen für Übernachtungsräume, so dass alle der Buschkrugallee sowie der Zufahrt zum Hotel und dem Wohngebiet zugewandten Fassaden (F bis J und K bis P) in die textliche Festsetzung mit aufgenommen werden.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A-B-C-D, F-G-H-J sowie K-L-M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.“ (**textliche Festsetzung Nr. 14**)

Das Auslösekriterium für Büroräume wird im Allgemeinen Wohngebiet an keiner Stelle erreicht. Da im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ für den straßennahen Bereich entlang der Buschkrugallee jedoch die Auslösekriterien für Büroräume zur Tageszeit erreicht bzw. überschritten werden, wird eine ergänzende textliche Festsetzung zum Schutz von Büroräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie G-H-J sowie M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.“ (**textliche Festsetzung Nr. 15**)

Für die heutige Hotelnutzung ergibt sich aus der Festsetzung der erforderlichen Außenschalldämmung kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Erst im Falle einer baulichen Änderung oder eines Neubaus, welcher einer Baugenehmigung bedarf, wären die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ zu berücksichtigen. Da in diesem Falle die Vorgaben der (dann zum entsprechenden Zeitpunkt gültigen) DIN 4109 ohnehin baurechtlich verbindlich wären, ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen für das Hotel keine Verschärfungen der Anforderungen. Es ist zudem anzunehmen, dass die derzeit verbauten Außenbauteile die Anforderungen bereits erfüllen, da die Buschkrugallee auch zum Zeitpunkt der Errichtung des Hotels bereits eine sehr stark befahrene Straße war und die Verkehrsbelastung in der Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet zu Zeiten der Nutzung des Grundstücks als Freizeitbad wegen der damals vorhandenen 330 Stellplätze weit- aus höher war als auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wie bereits im Kapitel **Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen** erwähnt, führt die nächtliche Nutzung der dem Hotel zugeordneten Stellplätze zu einer Überschreitung der zulässigen Maximalpegel für die angrenzenden Wohnnutzungen. Für die untersuchten Immissionspunkte innerhalb des Geltungsbereichs (IO 8 und IO 9) werden maximale Pegel von bis zu 72,1 dB(A) ermittelt, so dass der zulässige Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht, welcher bei 60 dB(A) liegt, deutlich überschritten wird. Da die neuen Wohngebäude als eine an die bestehende gewerbliche Hotelnutzung heranrückende Wohnbebauung zu betrachten sind, wird für das Allgemeine Wohngebiet eine ergänzende Festsetzung zum Schallschutz vor Gewerbelärm aufgenommen.

„Zum Schutz vor Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C-Q-R und S-T-U Fenster der zum Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“ (**textliche Festsetzung Nr. 16**)

Im Gegensatz zu Verkehrslärm müssen bei Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte immer 0,5 m vor einem geöffneten Fenster eingehalten werden. Damit entfallen die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes (z.B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder Grundriss-

bindung). Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den betroffenen Teilen des Allgemeinen Wohngebiets Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen als Festverglasung auszuführen sind, sofern diese der Lärmquelle zugewandt sind. Auf diese Weise entsteht kein maßgeblicher Immissionsort i. S. der TA Lärm. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten tritt ein Immissionskonflikt ausschließlich bei der nächtlichen Nutzung der hoteleigenen oberirdischen Stellplätze auf. Am Tage werden die Immissionsrichtwerte dagegen eingehalten, so dass eine auf die Tageszeit beschränkte Nutzung, wie z.B. eine Kindertagesstätte (vgl. die Verpflichtung zur Schaffung von Kita-Plätzen im Städtebaulichen Vertrag), bei entsprechender vertraglicher Sicherung der Nutzungszeiten nicht zu einem Konflikt führen würde und daher ohne eine Festverglasung zulässig wäre. Es sind alternativ aber auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig, d.h. solche, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen. Denkbar wären z.B. Prallscheiben in einer Entfernung von mehr als 0,5 m vor dem eigentlichen Fenster oder die Einhausung von Stellplätzen auf dem Hotelgrundstück selbst. Auch durch eine solche Maßnahme wird gesichert, dass am maßgeblichen Immissionsort i. S. der TA Lärm (0,5 m vor dem Fenster) die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Räume, die keine schützenswerten Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Laubengänge, Bäder, Abstellräume), dürfen auch zu öffnende Fenster haben.

Durch den Verkehrslärm sowie durch Reflexionen des Verkehrslärms an der Fassade der Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet werden jedoch auch an der Rückseite der bestehenden Wohnbebauung in der Buschkrugallee 54/56 (außerhalb des Geltungsbereichs) nächtliche Werte von bis zu 50 dB(A) sowie reflexionsbedingte Pegelerhöhungen von unter 2 dB ermittelt. Pegelerhöhungen an einem Bestandswohngebäude außerhalb des Plangebiets wären gem. Leitfaden dann relevant, wenn sie mehr als 2 dB betragen, so dass hier kein erhöhtes Abwägungserfordernis vorliegt. Für die Rückseite des Hotels ergeben sich dagegen Erhöhungen von 5 dB, der dort auftretende maximale Beurteilungspegel überschreitet jedoch 46 dB(A) nicht, so dass die Beurteilungspegel für ein Mischgebiet eingehalten werden. Im vorliegenden Schallgutachten wurden dennoch Maßnahmen zur Reflexionsminderung mittels schallabsorbierender Fassaden geprüft. Die Anwendung bzw. Realisierung von schallabsorbierenden Fassaden bei Wohngebäuden ist jedoch aufgrund der üblicherweise vorhandenen Fensterflächen sowie der spezifischen Materialeigenschaften der absorbierend herzustellenden Flächen äußerst selten. So ist zu berücksichtigen, dass jegliche Fensterflächen als schallhart zu betrachten und somit nicht absorbierend ausführbar sind. Im Ergebnis müssen die verbleibenden Flächen eine umso höhere Absorptionsfähigkeit aufweisen, was wiederum nur sehr raue und poröse Oberflächen zulässt, die ihrerseits schnell verschmutzen, dennoch aufgrund ihrer offen zu haltenden Oberflächenstruktur aber nicht überstrichen werden dürfen. Im vorliegenden Fall wurde durch den schalltechnischen Gutachter eine nur sehr eingeschränkte Wirksamkeit im Bereich der bestehenden Wohnbebauung von max. 1 dB Reduktion prognostiziert. Im Rahmen der Gesamtabwägung steht somit einer nur minimalen Schallreduzierung eine sehr starke Anfälligkeit schallabsorbierender Fassaden durch mögliche Verschmutzung und Frostschäden gegenüber, so dass diese Schallschutzmaßnahme als

nicht sinnvoll eingestuft wird. Auf eine entsprechende Festsetzung wurde daher mit Blick auf das Missverhältnis von hohem wirtschaftlichen Aufwand und allenfalls geringem und zeitlich eingeschränkten Nutzen verzichtet. Zudem würde die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum durch die erhöhten Aufwendungen bei der Gebäudeerrichtung deutlich erschwert werden.

3.5.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickoxyden und Staub des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (**textliche Festsetzung Nr. 18**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Die Festsetzung begrenzt insbesondere mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene hohe bauliche Dichte für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

Die bestehende Grünanlage entlang des Teltowkanals sowie der Bereich um den Teich Britz sollen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. Diese Fläche ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung entlang des Teltowkanals, die als Naherholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Darüber hinaus dient sie auch den künftigen Bewohnern des Wohngebiets im Geltungsbereich als siedlungsnahe Grünfläche. Es werden nur Flächen, die sich in öffentlichem Eigentum befinden, als Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der teilweisen Lage an der Buschkrugallee kommt es für bestimmte Bereiche der öffentlichen Grünfläche entlang der Verkehrsfläche zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1. Trotz dieser punktuellen Überschreitungen soll auf aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände oder -wälle verzichtet werden, um weiterhin eine ungehinderte Durchwegung zu ermöglichen und ökologische Funktionen, wie den Luftaustausch aufrecht zu erhalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Nutzer der Grünfläche ist nicht zu befürchten, da die Parkanlage aufgrund ihrer Größe und Ausdehnung genügend von der Buschkrugallee abgewandt liegende Freibereiche aufweist, welche die Orientierungswerte der DIN 18005-1 einhalten. So weisen die Parkflächen nahe des Teltowkanals ab einer Tiefe von ca. 80 m am Tage Beurteilungspegel unter 55 dB(A) auf. Aufgrund der Abschirmung durch die bestehende Bebauung entlang der Buschkrugallee werden auch um das Naturdenkmal "Teich Britz" Werte von weniger als 55 dB(A) ermittelt und somit die Orientierungswerte der DIN 18005-1 deutlich einhalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einem Zuwachs von ca. 900 Einwohnern zu rechnen (bei ca. 2,0 EW/WE und schätzungsweise 450 WE bei einer Geschossfläche von circa 42.000 qm im Allgemeinen Wohngebiet). Unter der Annahme, dass je Einwohner 6 m² wohnungsnaher Grünflächen und 7 m² siedlungsnaher Grünflächen nachzuweisen sind (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Grundlagen der quantitativen Bedarfsermittlung an öffentlichen Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur bei Wohnungsneubau, Rundschreiben vom 10. März 2014), beträgt der rechnerische Bedarf an Grünflächen 5.400 m² bzw. 6.300 m². Dem Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen stehen mit der Festsetzung der „Öffentlichen Parkanlage“ insgesamt ca. 13.300 m² bereits bestehende öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber. Die Versorgungslage für das neu entstehende Wohngebiet ist somit gut. Auch darüber hinaus ist die Versorgungslage mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen in der weiteren Umgebung außerordentlich gut. Langfristig (bis zum Jahr 2030, inkl. aller bisher bekannten Wohnungsbauvorhaben) stehen in der gesamten Bezirksregion ca. 11,5 m² wohnungsnaher Grünflächen je Einwohner und ca. 28 m² siedlungsnaher Grünflächen je Einwohner zur Verfügung. Dies liegt weit über den erforderlichen Richtwerten. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass andere Bezirksregionen in Neukölln deutlich unterversorgt sind, so dass insb. siedlungsnaher Grünflächen auch eine über die Bezirksregion hinausreichende Erholungsfunktion haben. Einschließlich der unmittelbar benachbarten Wohnbereiche kann der Bedarf an öffentlichen Grünflächen damit abgedeckt werden. Zusätzlich stehen den zukünftigen Bewohnern umfangreiche wohnungsnaher Grünflächen im Bereich der begrünten Tiefgaragen sowie der verbleibenden unversiegelten Freiflächen zur Verfügung.

Somit können der hohe Anteil an Freiflächen im Plangebiet und die Lagegunst der Baugebiete in Wassernähe, einschließlich der Begehbarkeit des Ufers des Teltowkanals entlang des Geltungsbereichs, als positive Faktoren und als Freiraumqualitäten für die Wohngebietsergänzung gewertet werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542) keine Anwendung findet.

Die Nichtanwendung der Ausgleichsverpflichtung bedeutet jedoch nicht, dass die Belange von Natur und Landschaft sowie städtebauliche Aspekte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt bleiben. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 lassen im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet eine maximale Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 zu. Begründet ist die zusätzliche Versiegelung durch den hohen Erschließungsanteil sowie den hohen Aufwand bei der Unterbringung der Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen.

Um jedoch den versiegelten Anteil im Bereich der Tiefgaragen, die nicht überbaut sind oder oberirdisch als Wegeflächen oder Stellplätze dienen, optisch und städtebaulich aufzuwerten, soll eine Bepflanzung über den unterirdischen Garagen in diesen Bereichen festgesetzt werden. So sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen (eine Mächtigkeit der Erdschicht, die nach allgemeinem Kenntnisstand eine qualitativ hochwertige Bepflanzung u.a. auch mit kleineren Bäumen gewährleistet und ein übliches Maß im Rahmen von Bauleitplanverfahren des Landes Berlin darstellt). Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Zusätzlich sind im Allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen als flache, oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Begrünungen der Dachflächen und Tiefgaragendächer sollen trotz des hohen Versiegelungsgrades aufgrund der Zuwegungen und Tiefgaragen einen wirkungsvollen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und somit auch zur Verbesserung der klimatischen Situation durch die zeitversetzte Verdunstung leisten. Darüber hinaus bilden diese Vegetationsflächen einen Lebensraum für Insekten, Kleintiere und Vögel aus, so dass das hohe Maß der Versiegelung anteilig ausgeglichen bzw. die negativen Auswirkungen deutlich minimiert werden können.

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes soll darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- oder Obstbäume einzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Bezogen auf die, gemäß der festgesetzten GRZ, nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 21.010 m² ergeben sich somit ca. 105 zu pflanzende Bäume. Aufgrund des zu Beginn der Planung bestehenden hohen Baumbestandes werden bestehende bzw. erhaltene Bäume sowie gemäß Baumschutzverordnung auf dem Grundstück ersetzte Bäume auf diese Festsetzung angerechnet.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur planungsrechtlichen Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird für eine Wegefläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes

„HOTEL“ mit Anschluss an die Buschkrugallee gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, welche Erbpachtgeber für das Grundstück des Hotels ist. Die Fläche Z ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten (**textliche Festsetzung Nr. 17**).

Für die Erschließung des ehemaligen Blubs sowie zur Herstellung und Nutzung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück des Hotels sind bereits dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie für eine weitere Fläche ein Unterbringungs- und Nutzungsrecht für Stellplätze im Erbaugrundbuch bis 2060 gesichert worden. Da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ zusätzlich als Baulast, basierend auf den derzeit bestehenden Grunddienstbarkeiten, eingetragen werden soll, erfolgt die erneute zeichnerische Darstellung und Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den bereits gesicherten Grenzen. Eine weitere Nutzung von Stellplätzen durch das Wohngebiet auf den Flächen des Hotelgrundstücks ist jedoch nicht mehr vorgesehen, so dass diese Flächen nicht mehr gesondert festgesetzt werden sollen.

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurden unterschiedliche Varianten für eine Erschließung des en Allgemeinen Wohngebietes durch den motorisierten Individualverkehr geprüft. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange führte die Variantenprüfung jedoch zu der vorliegenden und bereits bestehenden Erschließungslösung (die dementsprechend auch die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung wurde). Es wurden Verkehrsführungen sowohl über die westlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen mit Anschluss an die Rungiusstraße als auch über die südlich angrenzenden Wohngebietsgrundstücke mit Anschluss an die Franz-Körner-Straße geprüft. Zusätzlich wurde auch eine alternative Erschließung über die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage untersucht und vom Straßen- und Grünflächenamt als nicht realisierbar eingestuft. Die untersuchten Verkehrsführungen mit Anschlüssen an die Rungiusstraße oder die Franz-Körner-Straße würden Inanspruchnahmen privater Grundstücksflächen voraussetzen und zudem zu schalltechnischen Beeinträchtigungen der dort bestehenden Wohnbebauungen führen. In bislang lärmabgewandten Bereichen würden fortan zusätzliche Wohngebietserschließungen liegen und an einzelnen Stellen müsste der Verkehr sehr nahe an bestehenden Wohngebäuden vorbeiführen. Dies könnte für die unmittelbar betroffenen Bereiche der Wohnnutzungen deutliche Steigerungen der Lärmpegel - bis hin zu einer Überschreitung der Orientierungswerte - führen. Eine Erschließung im Bereich der öffentlichen Parkanlage würde dagegen neben der Fällung von Bäumen und der Reduzierung von öffentlich zugänglichen Freibereichen zusätzliche Beeinträchtigungen an der bereits sehr stark belasteten bestehenden Wohnbebauung (Buschkrugallee 54) im Bereich der parkzugewandten Seite hervorrufen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gründe wurde daher auf der bestehenden Erschließungssituation des ehemaligen Blubs mit einer direkten und kurzen Anbindung an die funktional übergeord-

nete Buschkrugallee aufgebaut. Mit der vorliegenden Erschließungsvariante werden im Vergleich der verschiedenen Varianten die wenigsten bestehenden Wohnungen mit zusätzlich auftretenden Verkehr belastet. Dem gegenüber findet unter Berücksichtigung der derzeitigen Erschließungssituation eine Verschlechterung der Geräuschbelastung für das dortige Hotel statt. Allerdings wird die zukünftige Frequentierung der in den Grundbüchern bereits gesicherten verkehrlichen Erschließung durch das Hotelgrundstück im Vergleich zur ursprünglichen Freizeitnutzung des Blubs und der später errichteten Hotelnutzung niedriger ausfallen. Die damit einhergehende geringere Lärmbelastung als zur Zeit der Errichtung des Hotels wird daher als hinnehmbar angesehen. Zudem wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung des Hotels aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung an der Buschkrugallee sowie durch die Zufahrt des Blubs der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gem. DIN 4109 gefordert, der zum damaligen Zeitpunkt auf die weitaus höhere Verkehrsbelastung des Blub im Vergleich zum zulässigen Wohngebiet ausgerichtet sein sollte. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan 8-30 auch fortan für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ schallschützende Festsetzungen, welche den von der Buschkrugallee sowie der intern verlaufenden Erschließungsstraße ausgehenden Emissionen wirksam begegnen.

3.7.2 Stellplätze und Tiefgaragen

Aufgrund der Insellage des Allgemeinen Wohngebietes sowie des nur geringen Anteils der entlang des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Buschkrugallee stehen kaum Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung. Es ist somit erforderlich, die benötigten Stellplätze in den jeweiligen Baugebieten unterzubringen. Die Festsetzungen ermöglichen dabei eine lockere Bebauung mit Bezügen zu den Grün- und Freiräumen, bei denen die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden können. Mit den **textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO die Zulässigkeit der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ verbindlich geregelt: „Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht innerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze gekennzeichneten Flächen TGa und St.“ (**textliche Festsetzung Nr. 5**)

„Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit TGa und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen; diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“ (**textliche Festsetzung Nr. 6**)

Um eine funktional sinnvolle und wirtschaftliche Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten zu ermöglichen, soll im Allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ die Anlage von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch auf die gesondert gekennzeichneten Flächen (TGa / St) beschränkt bleiben. Die zeichnerische Abgrenzung der Festsetzung der Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen sowie die Anlage von Stellplätzen ist so gewählt, dass ein unmittelba-

res Heranrücken der entsprechenden baulichen Anlagen bis an die Grundstücksgrenzen aus Gründen des Lärmschutzes sowie zur Aufrechterhaltung von grenznahen versickerungsfähigen Flächen ausgeschlossen wird. Die Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen betragen mindestens 5 m.

Darüber hinaus lässt die textliche Festsetzung Nr. 6 die Anlage von oberirdischen Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen des Hotels nicht zu, da sonst eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts), bedingt durch die nächtliche Nutzung oberirdischer, nicht mit Lärmschutzmaßnahmen versehener Stellplätze, für die nahe gelegene bestehende Wohnbebauung zu befürchten ist. Im Bereich der Wohnbebauung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 16 auf etwaige Auswirkung aus dem Hotelbetrieb angemessen baulich reagiert.

Die zulässigen Flächenanteile für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen ergeben sich aus den Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO. Hiernach kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50% für die o. g. Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Obergrenze (von rechnerisch 0,6) durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gestattet, um die erforderlichen Erschließungsflächen, Stellplätze und Tiefgaragen zu ermöglichen (siehe dazu Kap. II 3.2 Maß der baulichen Nutzung).

3.7.3 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten (**textliche Festsetzung Nr. 20**). Diese Festsetzung dient dazu, klarzustellen, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist.

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.8.1 Altlastenkennzeichnung

Aufgrund der gegenwärtigen Altlastensituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung oder zur Absicherung gegen die Bodenbelastungen notwendig. Zur Erkundung der vorhandenen Auffüllungen wurde vom Eigentümer des Grundstücks Buschkrugallee 64 eine Untersuchung beauftragt, die für eine spätere Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken zwei mögliche Szenarien des Umgangs mit den Altlasten empfiehlt. So wird sowohl eine vollständige Beseitigung der bestehenden Auffüllungen mit Trümmerschutt in Erwägung gezogen als auch eine fachgerechte Absicherung der bestehenden Auffüllungen mittels Sperrschichten aus natürlichen Materialien, wie Ton oder Geschiebelehm (ca. 0,35 m), oder auch künstlichen Materialien in Form von Folienbahnen.

Wesentlicher Zweck der Sperrschicht ist, das Ausschwemmen von Schadstoffen in die Grundwasserschicht durch Sickerwasser als auch ein Freilegen der Schadstoffe durch Ausgrabungen zu verhindern. Bei einer örtlichen Sicherung der Altlasten im Boden ist zusätzlich eine Deckschicht mit Rohboden und Oberboden erforderlich. Diese mindestens 0,85 m starke Schicht ermöglicht das Anwachsen von Strauch- und Baumpflanzungen sowie eine Aufnahme von Niederschlagswasser in Form von Sickerflächen. Da die Flächen für ein vollständiges Versickern in diesem Falle jedoch nicht ausreichen würden, sind ergänzende Maßnahmen, wie z.B. das Unterbringen von Drainageleitungen für einen Abtransport des anfallenden Niederschlags, notwendig. Derzeit geprüft werden ein teilweises bzw. kombiniertes Einleiten des unbelasteten Niederschlagswassers in den Teich Britz, ein Einleiten in den Teltowkanal über ein bereits bestehendes Abflussrohr und/oder die Nutzung der Abwasserkanalisation.

Beide Varianten des Altlastenumgangs müssen im Rahmen ihrer Umsetzung sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung des Beseitigungs- oder Sicherungskonzeptes sind die zuständigen Behörden während der Maßnahme einzubinden und über den Sanierungsablauf regelmäßig zu informieren. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teilte die zuständige Behörde des Bezirks Neukölln mit, dass anfallender Bodenaushub auf Haufwerk zu legen und auf seinen Schadstoffgehalt gemäß der gültigen LAGA M20-Richtlinie zu untersuchen ist. Über den Wiedereinbau auf dem Grundstück (i. e. Umlagerung) entscheidet das Umwelt- und Naturschutzamt. Soll das Aushubmaterial nicht auf dem Baugrundstück verbleiben, erfolgt die Einstufung als Material zur Verwertung bzw. Entsorgung durch die Abfallbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Im Rahmen der vorliegenden Sanierungskonzepte kann somit davon ausgegangen werden, dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können. Da die Umsetzung der Altlastensanierung zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert ist, wird auf eine flächenhafte Kennzeichnung der Altlastenflächen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan verzichtet; auf der Planzeichnung wird jedoch ein ergänzender Hinweis angebracht.

3.8.2 Nachrichtliche Übernahme

Der „Teich Britz“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich als Wasserfläche mit dem Vermerk Naturdenkmal gekennzeichnet.

3.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer des Grundstücks Buschkrugallee 64 (Allgemeines Wohngebiet) wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanverfahrens im Frühjahr 2015 gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Durch einen Nachtrag vom Februar

2018 wurden die Inhalte an sich zwischenzeitlich ergebende neue Sach- und Planungsstände angepasst. Der städtebauliche Vertrag sowie der Nachtrag beinhalten über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen.

Für die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Blub-Grundstücks zu Wohnzwecken wird im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, welche die fachgerechte Altlastensanierung bzw. -sicherung gemäß einem abzustimmenden Sanierungskonzept in Begleitung mit den zuständigen Behörden des Bezirksamtes Neukölln sicherstellt.

Darüber hinaus wird geregelt, dass Um- und Ausbauten der Erschließung – dies beinhaltet auch notwendige Verbesserungen am Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen an der Ein-/Ausfahrt des Hotels in der Buschkrugallee – durch den Eigentümer des Grundstücks Buschkrugallee 64 hergestellt werden.

Außerdem wird die Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme durch eine fach- und sachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abrissarbeiten am ehemaligen Schwimmbadgebäude festgelegt.

Zusätzlich ist aufgrund der hohen Anzahl neu entstehender Wohneinheiten mit einem zusätzlichen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen zu rechnen. Der Eigentümer des Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes verpflichtet sich zur Herstellung einer Kindertagesstätte für den innerhalb des Plangebietes zusätzlich entstehenden Bedarf an Betreuungsplätzen.

Im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Vertrages wurde auch die Anwendung des „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ geprüft. Mit dem im August 2014 vorgestellten Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für die sozialen Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden. Nach Auswertung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Bedarfszuwächse im Bereich der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Grundschulkapazitäten wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung einer Kindertagesstätte im prognostizierten Umfang festgeschrieben. Gemäß den Aussagen der Schulverwaltung stehen dagegen in den bestehenden Schuleinrichtungen aktuell genügend Kapazitäten zur Verfügung, so dass eine Beteiligung zur Schaffung neuer Schulplätze nicht begründet werden kann. Ebenso ergab eine sozialräumliche Untersuchung aus dem Jahr 2015, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte keine Verdrängungsprozesse sozial schwächerer Mieter zu erwarten sind. Es bestand somit nicht die Erforderlichkeit, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im Rahmen des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags festzuschreiben (siehe hierzu auch Pkt. I 3.9.5).

3.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich		56.097 m²
Allgemeines Wohngebiet		35.016 m ²
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ 0,4</i>	<i>14.006 m²</i>	
Sonstiges Sondergebiet		5.462 m ²
„HOTEL“		
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche gemäß Baukörperfestsetzung und TF8</i>	<i>2.120 m²</i>	
<i>davon GFL-Recht</i>	<i>590 m²</i>	
Öffentliche Parkanlage		13.304 m ²
Wasserfläche		544 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.771 m ²

4 Abwägung von Stellungnahmen

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Über die Möglichkeit der frühzeitigen Beteiligung an der Planung wurde die Öffentlichkeit durch Bekanntmachung in der Tagespresse sowie durch Aushänge in den Schaukästen des Rathauses als auch über die Homepage des Bezirksamtes Neukölln (www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) im Internet informiert. Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf 8-30 fand in der Zeit vom 15. Februar 2010 bis einschließlich 26. Februar 2010 im Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt. Das wesentliche Planungsziel zu diesem Zeitpunkt war die Reaktivierung des Freizeitstandortes sowie die planungsrechtliche Sicherung der benachbarten Grün- und Wohnbauflächen.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand einer Informationstafel mit folgenden Angaben dargelegt:

- Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-30,
- Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung des Bebauungsplans 8-30,
- Konzept der Freizeitanlage.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 12. Februar 2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf 8-30 wurden 23 Stellungnahmen eingereicht.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweise zum ursprünglich geplanten Umweltbericht,
- Hinweise zur bestehenden technischen Infrastruktur,
- Hinweise zu bestehenden Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen,
- Hinweise zum angrenzenden Gewässer (Teltowkanal),
- Hinweise zur Entwickelbarkeit aus dem FNP.

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

Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte erfolgte eine Anpassung der Planungsziele hin zur Entwicklung eines Wohnstandortes. Die in dem Verfahrensschritt grundsätzlich geäußerten Hinweise zum Plangebiet sind in die überarbeitete Planung eingeflossen.

Die vollständige Abwägung des Wortlautes der eingegangenen Stellungnahmen ist Bestandteil der Verfahrensakte.

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 25. September 2013 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der aktuellen Sachlage in Vorbereitung der erneuten Beteiligung im Jahr 2018 wie folgt Berücksichtigung:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B 17, 18. Oktober 2013

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußert sich die Behörde wie folgt:

Der beabsichtigte Umfang der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ist aus den Darstellungen des FNP (in Teilen Grünfläche, Symbol gedeckte Sportanlage) nicht bzw. nur eingeschränkt entwickelbar. Die überarbeiteten Planungsziele des B-Plans werden jedoch grundsätzlich befürwortet.

Wenn die Voraussetzungen insgesamt für die Durchführung des B-Plan-Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht.

Für dieses Verfahren ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach erfolgreicher Durchführung der Trägerbeteiligung zum B-Plan herbeigeführt werden kann. Wir bitten um rechtzeitige Benachrichtigung. Eine entsprechende Senatsvorlage werden wir dann vorbereiten und das Ergebnis mitteilen. Erst danach kann der B-Plan festgesetzt werden.

Anschließend wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Weiterentwicklung der Planungsziele wäre eine Darstellung als Wohnbaufläche W2 möglich.

Anmerkung: Bitte die Begründung (insbesondere I.3.2, II.2, und 3.) entsprechend korrigieren.

Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.

Abwägung:*Kenntnisnahme.*

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird entsprechend angepasst.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C hat mit Schreiben vom 22. März 2012 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB bzgl. des Bebauungsplanverfahrens 8-30 vorliegen und demzufolge keine Bedenken hinsichtlich einer entsprechenden Verfahrensdurchführung bestehen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VII B 32, 24. Oktober 2013

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgelegten o.a. Bebauungsplan bestehen aus verkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die dem B-Plan beigefügten Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung zur Anbindung des geplanten Wohnungsstandortes an die Buschkrugallee (Verbindungsstufe 2) entsprechen den bisher geführten Abstimmungen. SenStadtUm VII und VLB sind in die weiteren Planungen zum Knotenpunktumbau einzubeziehen.

Wie bereits mitgeteilt, sollte der uferbegleitende Wanderweg im geplanten Grünzug am Teltowkanal auch für Radfahrende freigegeben werden.

Abwägung:*Kenntnisnahme.*

SenStadtUm VII und VLB (Verkehrslenkung Berlin) werden im Rahmen des Weiteren Bebauungsplanverfahrens sowie der Ausführungsplanung zum Knotenpunktumbau in die Planung einbezogen.

Die geäußerte Anregung zum Wanderweg betrifft Regelungen innerhalb des bestehenden öffentlichen Freiraums entlang des Teltowkanals, der im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage gesichert werden soll. Die Freigabe für Radfahrer stellt jedoch keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplans dar. Der Hinweis wird an das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt weitergegeben.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 31, 25. Oktober 2013

Zum derzeitigen Planungsstand werden keine weiteren grundlegenden Hinweise zu Lärm und zur Luftreinhaltung gegeben.

Im Rahmen der „Abwägung von Stellungnahmen“ sollte der Abstimmungsprozess mit IX C 3 vom September 2013 zum Verkehrslärm dargestellt werden und im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit den für verkehrsrechtliche Anordnungen zuständigen Stellen der Senatsverwaltung zum Tempo 30 (ganztägig) dokumentiert werden, um diesen Sachverhalt der Abwägung zugänglich zu machen. Das Ergebnis (auch eine Ablehnung) ist im Begründungsentwurf darzustellen.

Ergebnisse des Abstimmungstermins mit IX C vom 28. August 2013:

Anlass des Abstimmungstermins waren die Erörterung der Einschätzung der Situation und der im Bebauungsplanentwurf geplanten Festsetzungen zur Bewältigung des Lärmkonflikts durch die Fachbehörde.

Situation/ Planung

Neben der bestehenden Grundstückerschließung sind auch alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft worden. Da jedoch an den Geltungsbereich des B-Plans 8-30 sowohl südlich als auch westlich private Wohngrundstücke angrenzen, und darüber hinaus eine Erschließung über diese Grundstücke die untergeordneten Straßen Franz-Körner-Straße bzw. Rungiusstraße durch zusätzliche Verkehrsemissionen beeinträchtigen würde, ist für die vorgelegte Planung die bestehende und ehemalige Grundstückerschließung des Blub-Bades für die Wohngebieterschließung favorisiert worden. Eine u.U. theoretisch auch mögliche Erschließung über Flächen der öffentlichen Parkanlage am Teltowkanal ist von der zuständigen Fachbehörde abgelehnt worden. Da die Verkehrslenkung Berlin (VLB) zur Steuerung der Erschließungssituation an der Einmündung in die Buschkrugallee eine Lichtsignalanlage (LSA) fordert, die mit der Steuerung der LSA des nächsten Knotenpunkts an der Franz-Körner-Straße/ Haarlemer Straße zu koordinieren ist, entstehen zusätzliche im Gutachten dokumentierte Lärmemissionen.

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist u.a. wegen seiner lärmrobusten Ausprägung (nach Osten zur Buschkrugallee abschirmender Riegel) favorisiert worden. Sowohl die bestehende als auch die geplante Bebauung bewirkt, dass die dahinterliegenden Bereiche der geplanten Wohngebietsergänzung vom Verkehrslärm der Buschkrugallee abgeschirmt werden.

Zur Bewältigung der innerhalb der beiden östlichen überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets vorliegenden Überschreitungen der Orientierungswerte sollen grundrissregelnde Festsetzungen erfolgen bzw. für die Bereiche, in denen lärmabgewandt liegende Aufenthaltsräume nicht gesichert werden können, soll die Gewährleistung eines nächtlichen Innenraumpegels von max. 30 dB(A) verbindlich gesichert werden. Zur Verhinderung einer durch Reflexion bedingten Erhöhung der Emissionen auf die Bestandsbebauung Buschkrugallee 54/56 und 60 soll die östliche Fassade innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche hoch schallabsorbierend ausgeführt werden.

Als weitere Maßnahme zur Minderung der Verkehrslärmemissionen wird u.a. in der schalltechnischen Untersuchung die zeitliche Ausdehnung der Tempo-30-Beschränkung auch auf die Nachtzeit empfohlen (derzeit lediglich 7:00 bis 17:00 Uhr).

Ergebnis:

Die geplanten verbindlichen Maßnahmen zur Minderung des Lärmkonflikts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-30 werden von der Fachbehörde vollumfänglich begrüßt, das vorgelegte Material für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird als ausreichend zur Durchführung des Beteiligungsschritts bestätigt.

Ebenfalls von der Behörde gestützt wird die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlene zeitliche Ausdehnung der Tempo-30-Beschränkung auch auf die Nachtzeit. Die Empfehlung wird in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-30 aufgenommen.

Angeregt wurde die nochmalige Überprüfung des favorisierten zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts hinsichtlich einer möglichen Überbauung der Erschließungsstraße im östlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets zur Optimierung der abschirmenden Wirkung gegenüber der Verkehrsemissionen der Buschkrugallee.

Darüber hinaus wurde auch eine weitere Detaillierung der Herleitung der Planungsgeschichte in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-30 empfohlen, welche noch stärker auf die ehemalige Bad-Nutzung mit 300 Stellplätzen sowie die nachfolgenden Planungsansätze zur Wiederbelebung des Blub-Bades (höherer Störgrad) eingehen soll. Die betroffenen Kapitel der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-30 wurden entsprechend angepasst.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt.

Der Abstimmungsprozess mit dem Referat IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom September 2013 zum Verkehrslärm mit der in diesem Rahmen von der Behörde geäußerten Anregung nach Ausdehnung von Tempo 30 (ganztägig) innerhalb der Buschkrugallee ist in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden. Die Dokumentation des Ergebnisses der diesbezüglichen weiteren Abstimmungen der zuständigen Fachverwaltungen erfolgt ebenfalls darin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, XF 1/12, 23. Oktober 2013

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

XF 1, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E.

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 17, 28. Oktober 2013

1. Die Umsetzung einer öffentlichen Parkanlage sowie die Sicherung des übergeordneten Grünzugs entlang des Teltowkanals durch die Festsetzung des Bebauungsplans 8-30 wird begrüßt. Bei dem Grünzug ist zu beachten, dass es sich dabei nach LaPro (Biotop- und Ar-

tenschutz, Biotopverbund sowie Landschaftsbild) auch immer um ein lineares Verbindungsbiotop handelt. Gestaltung und Pflanzenwahl sind dementsprechend naturnah umzusetzen. Der Versiegelungsgrad durch die künftige Bebauung ist jedoch durch die erlaubten Überschreitungen der GRZ, insbesondere zur Schaffung von unterirdischen Stellplätzen sowie der Erschließungsstraßen, außergewöhnlich hoch.

2. Den negativen Auswirkungen dieses erhöhten Bebauungsgrades steht im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans lediglich die Festsetzung zur Begrünung der Tiefgaragendächer entgegen.

Angesichts einer so hohen GRZ sind noch weitere Festsetzung bzw. Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Minderung der negativen Auswirkungen entsprechend den Empfehlungen des LaPro zu treffen:

Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Dach- und Fassadenbegrünung zur klimatischen Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Schaffung von zusätzlichem Lebensraum für Flora und Fauna.

Abwägung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche obliegt dem zuständigen Fachbereich des Bezirks und bedarf somit keiner Regelung im Bebauungsplan.

Der hohe Versiegelungsgrad ist bedingt durch die besondere Lage des Plangebietes innerhalb der Blockstruktur ohne unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsflächen. Aufgrund des somit erforderlichen hohen Erschließungsanteils und der vollständigen Stellplatzunterbringung auf dem Grundstück ist der hohe Versiegelungsgrad gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die oberirdischen baulichen Anlagen (Hauptgebäude) bewegt sich im Rahmen der für Allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Werte der BauNVO.

Zu 2.) Der Anregung wird in Teilen gefolgt.

Zur Minderung der Auswirkungen wird die Dicke der Erdschicht zur Begrünung der Tiefgaragendächer von 60 cm auf 80 cm erhöht. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (bestehende Bäume bzw. Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung sind anrechenbar), und es wird eine extensive Begrünung der Dachflächen verbindlich festgesetzt.

Auf eine Begrünung von Fassaden wird jedoch verzichtet, da es sich bei der geplanten Bebauung im geplanten WA um Wohngebäude mit überwiegenden Fensterfassaden handelt. Fassaden mit vielen Öffnungen zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sind nicht zur Begrünung geeignet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E 223, 1. November 2013

Der Vollzugsfähigkeit des B-Plans 8-30 (BLUB) stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe aufgrund der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG entgegen.

Für die nachfolgende ordnungsrechtliche Zulassungsebene wird zur frühzeitigen Herstellung von Planungs- und Rechtssicherheit auf folgendes hingewiesen:

1. Gebäude nutzende Arten (Vögel, Fledermäuse)

Gemäß Planbegründung ist der Abriss baulichen Altbestandes vorgesehen. Regelmäßig ist an solchen Anlagen mit dem Vorkommen von Nistplätzen besonders geschützter gebäudebesiedelnder Vögel oder Quartieren gebäudebesiedelnder Fledermäuse zu rechnen, die dem Zugriffsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unterliegen. Der Schutzstatus besteht dauerhaft, also auch während vorübergehender oder jahreszeitlich bedingter Abwesenheit von Tieren. Die Baulichkeiten sind daher rechtzeitig vor Durchführung baulicher Maßnahmen, die mit der Beseitigung dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten einhergehen, durch eine nachweislich fachkundige Person auf ein solches Vorkommen zu untersuchen. Sollte sich ein solcher Sachverhalt bestätigen, bedarf es zur Überwindung des artenschutzrechtlichen Zugriffsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) einer naturschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG resp. § 67 Abs. 2 BNatSchG. Zu beantragen vom Vorhabenträger, unter Vorlage des Untersuchungsergebnisses, bei der zuständigen Obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – I E 2 –). Die ggf. erforderliche Zulassung (Ausnahme oder Befreiung) wird von der Obersten Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten, Verletzen von Tieren, Zerstören von Gelege) sowie Nr. 2 (Erhebliche Störungen) sind einer Ausnahme/Befreiung nicht zugänglich.

2. Hinweise auf Baumhöhlen nutzende Arten (Vögel, Fledermäuse) sowie freibrütende Vogelarten (Bäume/Sträucher/ Boden), soweit bei Vollzug betroffen

Fällungen und andere Vegetationsbeseitigung im Rahmen künftiger Bebauung sind grundsätzlich außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen, um eine vermeidbare Tötung von Vögeln oder Zerstörung von Gelegen auszuschließen. Ältere oder schadhafte Bäume sind vor ihrer Beseitigung durch eine nachweislich fachkundige Person auf Baumhöhlen, die eine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von Vögeln oder Fledermäusen haben, zu kontrollieren. Ggf. müssen Höhlen direkt vor der Fällung auf Fledermausbesatz durch die entsprechend fachkundige Person kontrolliert und – im Falle der Fehlanzeige - das Ergebnis unter Darstellung der Untersuchungsmethoden protokolliert werden.

Für die (eventuelle) Beseitigung von Baumhöhlen als geschützte Lebensstätte bedarf es der Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder der Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7

BNatSchG, zu beantragen bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Neukölln von Berlin.

Abwägung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung integriert. Der Hinweis zu den Verboten des § 44 BNatSchG ist Bestandteil geltender Rechtsbestimmungen und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Bestandteile geltender Rechtsbestimmungen und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13, 22. Oktober 2013

An fachlichen Interessen sind aufgrund von Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) keine Bedenken zu benennen.

An fachlichen Interessen sind aufgrund von Zuständigkeit für hauswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) keine Bedenken zu benennen.

Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IV A 11, 24. Oktober 2013

Gegen die im Bebauungsplanverfahren 8-30 beabsichtigten Festsetzungen (WA, Hotel, Grünfläche) bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL), GL 5.21, 9. Oktober 2013

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 23. Februar 2010.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Im Schreiben der GL vom 23. Februar 2010 wurde hinsichtlich des Planungsziels der Aufwertung des Freizeit- und Erholungsstandortes mit ergänzender Hotelnutzung Stellung genommen. Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung bestand nicht.

Aufgrund der Planungszielanpassung hin zur Entwicklung eines Wohnstandortes wurde die GL im Januar 2012 erneut aufgefordert, Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 3. Februar 2012 bestätigte die GL, dass auch die angepassten Planungsziele keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Die Ergebnisse der Anfragen an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Verkehrslenkung Berlin (VLB), VLB B 21, 28. Oktober 2013

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Da die Erschließung nur über eine Zufahrt (vorhandene Zufahrt zum ehemaligen Blub-Gelände) möglich ist, wird zur Erreichung der Leistungsfähigkeit der Neubau einer Lichtzeichenanlage wie in der mitgesandten Verkehrsuntersuchung dargestellt, erforderlich. Das darin enthaltene Linksabbiegeverbot wird bei der weiteren Planung hinsichtlich seiner Notwendigkeit straßenverkehrsrechtlich geprüft werden. Dieses ist kein Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinsichtlich des zu schließenden städtebaulichen Vertrags ist zu berücksichtigen, dass die Koordinierung nicht nur mit der Nachbaranlage (Franz-Körner-Straße), sondern mit dem gesamten Straßenzug zwischen der Autobahnanschlussstelle Buschkrugallee und der LZA Blaschkoallee zu prüfen ist. Daraus resultierender Anpassungsbedarf ist vertraglich zu sichern. Negative Auswirkungen auf die Anschlussstellen sind zu vermeiden.

Bitte setzen Sie sich zu der konkreten Vertragsgestaltung mit der Gruppe VLB B 1 in Verbindung. Neben dem städtebaulichen Vertrag ist auch ein Vertrag mit dem Land Berlin, vertreten durch die Verkehrslenkung Berlin, erforderlich, in dem alle mit den LZA in Zusammenhang stehenden Anpassungen zu regeln sind.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Das Verkehrsgutachten wurde im Jahr 2016 überarbeitet und kommt nun zu dem Ergebnis, dass basierend auf den richtig gestellten Verkehrsannahmen die Errichtung einer Lichtsignalanlage sowie das Verbot eines Linkseinbiegens in das Plangebiet nicht erforderlich sind.

Landesdenkmalamt Berlin (LDA), LDA 241 / 27, 11. Oktober 2013 / 22. Oktober 2013

Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA grundsätzlich keine Bedenken.

Das hier genannte Verfahren berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Hier befindet sich eine archäologische Fundstelle. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Die in der Stellungnahme genannte Fundstelle liegt außerhalb der gekennzeichneten Grünfläche. Der verortete Punkt (siehe Anhang) bezeichnet lediglich den Erstfundort, ohne dabei die Ausdehnung einer etwaigen ur- oder frühgeschichtlichen Siedlung anzuzeigen. Im Umfeld der genannten Fundstelle befinden sich zahlreiche archäologische Fundstellen, so dass bei bauseitigen Bodeneingriffen mit weiteren Befunden zu rechnen ist. „Alle Bodeneingriffe“ bedeutet, dass im Vorfeld der Baumaßnahme die Gebiete zu prospektieren sind, die durch unterkellerte Baueinheiten betroffen sind. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird durch die Fachbehörde entschieden, ob weitere archäologische Untersuchungen erfolgen müssen oder das Gelände für die Bebauung freigegeben werden kann.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin (WSV), 213.2-BL/57(2), 7. Oktober 2013

Die Belange der WSV des Bundes sind durch den Entwurf (Stand: Sept. 2013) des beabsichtigten Bebauungsplanes 8-30 nicht berührt bzw. berücksichtigt.

Bei Einhaltung der Planungsgrenze wird dem o.g. Bebauungsplan zugestimmt.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Im Rahmen einer nachträglichen Prüfung wurde der Geltungsbereich um ca. 6 m nach Norden erweitert. Die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes sind jedoch nicht berührt, da die Kennzeichnung der öffentlichen Parkanlage bestandsorientiert und entsprechend der vorliegenden Flurstücksabgrenzung erfolgte.

Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi), IA-BP 524/13 SF, 28. Oktober 2013

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Bezirksamt Neukölln, FB Grün- und Freiflächen, SGA I 1, 25. Oktober 2013

Gemäß der Erläuterung auf Seite 17 der Begründung zum Bebauungsplan soll durch die Anordnung von Tiefgaragen die Erschließungsstraße möglichst frühzeitig vom anfallenden Verkehr entlastet werden, so dass innerhalb des Wohngebietes eine „Spielstraße“ ausgebildet werden kann. Da es sich jedoch bei dieser Straße nach vorliegendem Baukonzept um die alleinige Erschließung für geplante 450 Wohneinheiten handelt, möchte ich darauf hinweisen, dass u.E. damit sowohl in Bezug auf die Funktionalität wie auch die Qualität nicht die Vorgaben der Bauordnung Berlin für derartige Vorhaben hinsichtlich der Bereitstellung notwendiger Kinderspielplätze ausreichend erfüllt werden können. Ergänzende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind hier sicherlich notwendig. In dem vorgelegten Baukonzept sind allerdings keine hierfür geeigneten Flächenpotentiale erkennbar und auch in der Flächenbilanz hat dieser Aspekt keine Berücksichtigung gefunden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung nachzuweisen. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen einer Herstellung von Spielplätzen außerhalb der vorgesehenen Zufahrten und Stellplatzflächen, z.B. innerhalb der großzügigen Baufenster, nicht entgegen.

Bezirksamt Neukölln, Tiefbau und Landschaftsplanungsamt, SGA II 31, 21. Oktober 2013

1. Die Ein- und Ausfahrten in die Buschkrugallee müssen auf Grund des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs wie in den Gutachten erwähnt durch eine Lichtsignalanlage geregelt werden.
2. Die Entfernung der vorhandenen Parkplätze in der Buschkrugallee sehen wir kritisch.

Abwägung:

Zu 1.) Das Verkehrsgutachten wurde im Jahr 2016 überarbeitet und kommt nun zu dem Ergebnis, dass basierend auf den richtig gestellten Verkehrsannahmen die Errichtung einer Lichtsignalanlage sowie das Verbot eines Linkseinbiegens in das Plangebiet nicht erforderlich sind.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die partielle Entfernung von Parkplätzen in der Buschkrugallee war ebenfalls Ergebnis der o. g. Untersuchungen und Abstimmungen und dient der Optimierung der Erschließung.

Bezirksamt Neukölln, Abt. Jugend und Gesundheit, Jugendamt, Jug Plan, 1. Oktober 2013

1. Die unter dem Punkt „Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung“ avisierte Kindertagesstätte wird grundsätzlich begrüßt, da auf Grund des geplanten Umfangs von 450 WE ein zusätzlicher Bedarf entsteht (ca. 50-60 Plätze).
2. Eine entsprechende Fläche wäre auszuweisen, als Solitärbau oder integrierte Einrichtung.

3. Darüber hinaus ist im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zu prüfen, ob nicht auch die Errichtung der Kita durch den Investor angezeigt ist, die dann durch einen Träger betrieben wird. Durch den gleichzeitigen Bau der Kita ist die zeitnahe Versorgung der zuziehenden Kinder gewährleistet.

4. Das Jugendamt strebt grundsätzlich höhere Betreuungsquoten für Kinder im Kita- Alter an. Bei den unter 3-jährigen wird eine 70%-ige, bei den über 3-jährigen eine 95%-ige Versorgung angestrebt (Kindertagesstättenplanung 2013 - 2014). Darüber hinaus geht die Bevölkerungsprognose von steigenden Kinderzahlen und damit steigendem Platzbedarf aus.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Eine Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Bedarfsermittlung sozialer Infrastruktureinrichtungen vom 10. März 2014.

Zu 2.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Ausweisung einer Kindertagesstätte würde die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche voraussetzen. Dies ist jedoch für die privaten Grundstücksflächen im WA weder vorgesehen noch erforderlich. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zulässig. In einem parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schließenden städtebaulichen Vertrag soll die Berücksichtigung einer Kindertagesstätte innerhalb des geplanten Wohnungsbauvorhabens verbindlich gesichert werden.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Eine entsprechende Umsetzung wird geprüft.

Zu 4.) Kenntnisnahme. Eine Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Bedarfsermittlung sozialer Infrastruktureinrichtungen vom 10. März 2014.

Bezirksamt Neukölln, Schul- und Sportamt, SchulPlan/QM, 23.10.2013

1. Schule:

Der betreffende Bebauungsplan soll die Grundlage zur Errichtung von ca. 450 neuen Wohneinheiten bilden. Trotz der Ausführungen, wonach Sie das Plangebiet insbesondere für Familien als besonders geeignet beschreiben, gehen Sie lediglich von einem Richtwert 1,9 EW je WE und damit von rd. 860 Einwohnern aus.

Ungeachtet dieses aus hiesiger Sicht sehr geringen Richtwertes würde bereits hieraus ein Schulplatzbedarf von mind. 11 Schüler/innen pro Jahrgang resultieren. Dieser Mehrbedarf ist, einhergehend mit der perspektivisch sehr umfänglichen Wohnbebauung sowie Nachverdichtung und des in diesem Zusammenhang entstehenden Bevölkerungszuwachses im Bezirk Neukölln nicht ohne weiteres über den bestehenden bezirklichen Schulbestand aufzufangen. Für den Grundschulbereich ist dieses Problem aufgrund des max. Schulweges besonders eklatant.

2. Sport

Der vorstehend genannte Umstand führt auch im Sportbereich - vorrangig im unterversorgten Bereich der ungedeckten Sportanlagen im Ortsteil Britz - zu entsprechenden Mehrbedarfen. Dieser begründet sich insbesondere dadurch, dass der Sportplatz der Fritz-Karsen-Schule für Vereine durch einen seit Jahren vorhandenen Sanierungsbedarf nicht mehr nutzbar ist. Somit haben die bestehenden Sportanlagen mit dem existierenden Bevölkerungsbestand bereits ihre Auslastungsgrenzen erreicht.

3. Insofern möchte ich Sie bitten, entsprechende Hinweise unter II., Nr. 5 (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie III., Nr. 3 (Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung) aufzunehmen.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Eine geänderte Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Bedarfsermittlung sozialer Infrastruktureinrichtungen vom 10. März 2014. Die Bilanzierung wird dahingehend auf 2,0 EW je WE angepasst. Zugrunde gelegt werden demnach auch die zukünftig maximal zulässige Geschossfläche sowie eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m² (Nettfläche), daraus lassen sich, basierend auf den Bebauungsplanfestsetzungen, 420 WE ermitteln.

Im Vergleich zu dem ermittelten Durchschnittswert (420 WE) ist die im Bebauungskonzept genannte Anzahl von ca. 450 Wohneinheiten zwar höher, jedoch wäre hier auch der Anteil an kleineren Wohnungen mit ca. 60 m² (z.B. für Alleinstehende und Senioren) höher, welcher wiederum geringere Auswirkungen auf die sozialen Einrichtungen wie z.B. Kitas und Schulen entfaltet. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Unterteilung der Wohneinheiten im Rahmen der Umsetzung noch einmal angepasst werden könnte, ist die Bilanzierung auf Grundlage eines Durchschnittswertes vertretbar und angebracht.

Eine dauerhafte Lösung zur Deckung des so ermittelten Mehrbedarfs (9 Schüler/innen pro Jahrgang) kann auf bezirklicher Ebene nur im Rahmen einer flächenhaften Schulstandortplanung und im Zusammenwirken mit der bereits vorliegenden Wohnbaupotenzialstudie erfolgen. Im weiteren Verfahren ist die Möglichkeit einer durch einen Städtebaulichen Vertrag zu sichernden anteiligen Bedarfsfinanzierung zu prüfen.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.) Der Anregung wird gefolgt. Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise werden unter II., Nr. 5 (Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie III., Nr. 3 (Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung) in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat I 1/ I 2/ II 2, 5. November 2013

1. Zusammenfassend ist nach Durchsicht und Prüfung der Unterlagen festzustellen: Es ist ein Zielkonflikt zwischen Baumschutz und Bodenschutz zu erkennen. Bei der diesbezüglichen Ausführungsplanung wird eine enge Abstimmung der Planer mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Boden- und Naturschutz, empfohlen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Dem Bauvorhaben stehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

2. Zahl und Lage der geschützten Bäume werden im B-Planentwurf nicht angegeben.

3. Grundsätzlich können Ausnahmegenehmigungen zum Fällen geschützter Bäume auf Antrag in dem zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Umfang erteilt werden, jedoch nur für die Fällzeit vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar. Die Bäume sind vor ihrer Fällung von einer nachweislich fachkundigen Person auf das Vorhandensein nutzbarer Höhlenstrukturen (i.e. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die streng bzw. besonders geschützten Arten Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG). Das Gutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor dem geplanten Fälltermin vorzulegen.

4. Einer Ersatzpflanzung für die gefälltten Bäume im Bereich der Tiefgarage kann bei einer Aufschüttung von lediglich 0,6 m nicht zugestimmt werden. Eine Mindestaufschüttung von mind. 1 m ist erforderlich, um auch bei älteren Bäumen die Standsicherheit zu gewährleisten.

5. Der B-Planentwurf stützt sich auf eine 2010 vorgenommene faunistische Kartierung. Es erscheint bemerkenswert, dass damals nur so wenige Fledermäuse und Mauersegler gesichtet wurden und dass keine Niststätten vorhanden gewesen sein sollen. Festzustellen ist jedenfalls, dass ein drei Jahre altes Gutachten den aktuellen Zustand von Flora und Fauna kaum wiedergibt. Gerade die Anzahl der angetroffenen Vogelarten und deren Stückzahlen dürfte sich zwischenzeitlich verändert haben.

6. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist daher eine erneute Bestandsaufnahme erforderlich, die im Mai/Juni des 'Abrissjahres' durchzuführen wäre. Die Bestandsaufnahme hat durch eine fach- und sachkundige Person und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Der vollständige Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7. Die Zahl der Ersatzniststätten ist aufgrund der noch zu erstellenden faunistischen Kartierung (s. Pt. 5) und nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Nisthilfen sind auf die Arten abzustimmen, die vor Ort festgestellt wurden. Die Nisthilfen sind an geeigneten Stellen anzubringen, die in Absprache zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, dem Grundstückseigentümer und dem Nutzer festgelegt werden.

8. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Teich Britz bedarf der Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt. Hierfür sind die Bauunterlagen des Einleitbauwerkes vorzulegen. Zu beachten ist, dass der Teich Britz Teil eines flächenhaften Naturdenkmals ist.

9. Der aktuelle Kenntnisstand zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz wurde im B-Planentwurf beschrieben. Ursächlich für die Belastungen ist eine Auffüllung mit Bauschuttanteilen bis zu 80 %. Das Grundstück wird in drei Bereiche unterteilt:

- einen unbelasteten östlichen Bereich
- einen teils nicht untersuchten (unterhalb des BLUB-Gebäudes), teils leicht belasteten mittleren Bereich
- einen höher belasteten westlichen Bereich

Die Sanierungsschadenswerte der 'Berliner Liste' werden in einzelnen Bodenproben hauptsächlich für den Schadstoffparameter PAK überschritten.

10. Im B-Planentwurf werden zwei in Planung befindliche Varianten umrissen, ein vollständiger Aushub der Auffüllung bzw. ein Abtrag der oberen Schicht mit Einbau einer Sperrschicht. Es ist nicht ersichtlich, ob die Maßnahmen nur für den westlichen Teilbereich oder für eine größere Fläche geplant werden. Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes ist eine Sanierung wegen zu hoher Schadstoffgehalte lediglich an einigen Hotspots erforderlich. Eine Sanierung wegen hoher Bauschuttanteile im Untergrund sollte vorab mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt werden.

11. Anfallender Bodenaushub ist auf Haufwerk zu legen und auf seinen Schadstoffgehalt gemäß der gültigen LAGA M20-Richtlinie zu untersuchen. Über den Wiedereinbau auf dem Grundstück (i. e. Umlagerung) entscheidet das Umwelt- und Naturschutzamt. Soll das Aushubmaterial nicht auf dem Baugrundstück verbleiben, erfolgt die Einstufung als Material zur Verwertung bzw. Entsorgung durch die Abfallbehörde bei Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

12. In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umwelatlas über FIS-Broker) ist der gesamte B-Planbereich als Unerheblichkeitsbereich ausgewiesen.

13. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich des vorliegenden B-Planentwurfs.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Nach Abwägung der Belange wird im Sinne der langfristigen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Sanierung bzw. der Absicherung der Bodenbelastungen der Vorrang gewährt. Gegebenenfalls erforderliche Baumfällungen sind im Rahmen der Baumschutzverordnung zu kompensieren.

Zu 2.) Die Auffassung wird nicht geteilt. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan bzw. in der Planunterlage des Vermessers sind die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume dargestellt. Darüber hinaus wurde 2010 ein Baumkataster angefertigt, welches der Behörde zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Der Hinweis ist Bestandteil geltender Bestimmungen und im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Zu 4.) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Dicke der Erdschicht der Tiefgaragendächer wird auf 80 cm erhöht. Damit ist eine ausreichend mächtige Erdschicht zur Pflanzung und Erhaltung von Bäumen gewährleistet.

Zu 5.) Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Gutachten sind in ihren Aussagen weiterhin anwendbar, da sich die bauliche als auch naturräumliche Situation über Jahre hinweg nicht wesentlich verändert hat. Darüber hinaus ist die Datenerhebung artgerecht und mit anerkannten technischen Mitteln erfolgt (Bat-Detektor zur Fledermausortung). In einer zwischenzeitlich erstellten faunistische Untersuchung aus dem Jahr 2015 (Abbruch der Gebäude des Blub-Badeparadieses, Buschkrugallee 64, 12359 Berlin - Bestandserfassung; bioloGIS, Dipl._biol. R. Allenbacher; 17. Juli 2015) werden die Ergebnisse von 2010 weitgehend bestätigt.

Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber die nachfolgende Umsetzung des Bebauungsplans und spricht nicht gegen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, besteht kein unmittelbar feststehender Umsetzungszeitraum für die geplanten Festsetzungsinhalte. Gemäß Stellungnahme der für den Artenschutz zuständigen Behörde (siehe Stellungnahme Nr. 5, SenStadtUm I E 223) sind rechtzeitig vor Durchführung baulicher Maßnahmen die Baulichkeiten, die mit der Beseitigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einhergehen, zu untersuchen. Eine entsprechende Regelung ist auch im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zu 7.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er steht einer Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entgegen. Denn die Planung und Herstellung von Ersatzniststätten erfolgt im Rahmen der erneuten Untersuchung vor dem geplanten Abriss der Gebäudestrukturen (siehe Pkt. 6). Dies erfolgt dann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Der städtebauliche Vertrag enthält dazu eine entsprechende Verpflichtung des Grundstückseigentümers. Erste Vorschläge wurden bereits in der Begründung im Kapitel III 1. Auswirkungen auf die Umwelt (Belange des besonderen Artenschutzes) gemacht. So wird das Anbringen von mindestens 34 Nisthilfen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche als Ersatz im Verhältnis 1 : 1 für den Lebensraumverlust der 34 Brutvogelpaare, deren Fortpflanzungsstätte bis zur Aufgabe des Reviers geschützt ist (vor Beginn der Baumaßnahmen), die Anpflanzung von fruchttragenden heimischen Wildsträuchern zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (siehe Anhang VI 4) sowie das Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzlebensraum, falls im Gebäude Fledermausquartiere festgestellt werden empfohlen.

Zu 8.) Der Hinweis zur Einleitung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Der Bereich des Teiches Britz wurde im Planbild nachrichtlich als Naturdenkmal dargestellt.

Zu 9.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aus der vorliegenden fachgutachterlichen Bodenuntersuchung gewonnenen Erkenntnisse decken sich mit dem vorgebrachten Hinweis.

Zu 10.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Sanierungsarbeiten über die Durchführung sowie die Ergebnisse informiert, so dass eine enge Abstimmung zum Fortgang und dem Bedarf der Sanierung bzw. Sicherung der Altlasten erfolgt.

Zu 11.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechend der geltenden Bestimmungen zu beachten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zu 12.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Zu 13.) Kenntnisnahme.

Bezirksamt Neukölln, Gesundheitsamt, Ges Hyg 107, 16. Oktober 2013

1. Gemäß Gesundheitsdienstgesetz -GDG- sind durch das Gesundheitsamt alle Immissionen, die von Bauvorhaben ausgehen, zu betrachten, die gesundheitliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bei Anwohnern hervorrufen könnten.

2. Die vorliegenden Unterlagen wurden geprüft. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, weisen ich darauf hin, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm, sowie der DIN 18005 nicht überschritten werden dürfen.

3. Auf dem ehemaligen Blub-Gelände befindet sich eine alte Chlorgasanlage. Der geplante Abriss dieser Anlage beinhaltet eine fachgerechte Entsorgung der Altlasten. Des Weiteren gibt es Hinweise darauf, dass sich evtl. verschiedene Chemikalien (HydroXan und HydroSan) im Anlagenraum der ehemaligen Sauna befinden könnten. HydroXan ist eine Substanz, die im Wasser Chlordioxid bildet. HydroSan ist eine alkalische Lösung von Salzionen (Kieselsäurealuminat CAS-Nr. 12068-56-3). Gefährlicher Inhaltsstoff ist Natriumhydroxid, es ist eine gefährliche Reaktion möglich mit: Metallen, Leichtmetallen (es kann Wasserstoff entstehen) und Säuren. Es ist nicht auszuschließen, dass sich weitere Chemikalien in den Räumlichkeiten der ehemaligen Saunalandschaft befinden.

4. Durch eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet würde ein erheblicher Eingriff in den derzeitigen Baumbestand vorgenommen werden, dieser sollte im Interesse der Verbesserung der Erholungsfunktion durch entsprechende Neuanpflanzungen und Ausweisung möglichst vieler zu begrünender Flächen kompensiert werden.

5. Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Kenntnisnahme. Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die zu erwartenden Auswirkungen ermittelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können.

Zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung bzw. beim Abriss der Anlage zu beachten. Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergegeben.

Zu 4.) Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche bedingt durch den erhöhten Versiegelungsgrad eine Begrünung der Tiefgaragendächer vorsehen. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass die Dicke der Pflanzschicht auf 80 cm erhöht wird, so dass auch größere Bäume in diesen Bereichen gepflanzt und dauerhaft erhalten werden können. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Baumpflanzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (Bestandsbäume und Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung sind anrechenbar) und es wird eine extensive Begrünung der Dachflächen verbindlich festgesetzt.

Zu 5.) Kenntnisnahme.

Bezirksamt Neukölln, Abt. Wirtschaft und Finanzen, SE FM FB Hochbau, 26. September 2013

Belange der SE FM bleiben durch die geplante Maßnahme unberührt.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Bezirksamt Neukölln, SE Facility Management, FB Objektmanagement, 26. September 2013

Aus grundstücksverkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des B-Planverfahrens.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK), 28. Oktober 2013

1. Grundsätzlich begrüßen wir die Schaffung von Wohnraum auf dem ehemaligen Blub-Gelände und die damit verbundene Aufwertung des Standortes an der Buschkrugallee.
2. Wir möchten jedoch anregen, sich mit dem bereits ansässigen Hotel bezüglich der geplanten Zufahrt/Erschließung des Grundstücks zu verständigen. Hier scheinen Nachteile durch die geplante Erschließung über das Hotelgrundstück zu entstehen.
3. Ggf. kann eine Planungsalternative mit einer alternativen Wegeführung gefunden werden.
4. Während der Bauphase sollte die Erschließung zwingend über eine andere Zufahrt als über das Hotelgrundstück erfolgen, da die in diesem Zusammenhang entstehenden Staub- und Lärmbelastungen sowie Erschütterungen zu erheblichen Einschränkungen und wirtschaftlichen Belastungen für den Hotelbetrieb führen.
5. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.

Abwägung:

Zu 1.) *Kenntnisnahme.*

Zu 2.) *Kenntnisnahme. Die planungsrechtliche Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine Wegefläche auf dem Hotelgrundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Für die Erschließung des ehemaligen Blubs (Zufahrt und Stellplatzanlage der ehemaligen Freizeitanlage mit rund 300 PKW) sowie zur Herstellung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück des Hotels bestehen bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie ein Unterbringungs- und Nutzungsrecht für Stellplätze, welche grundbuchlich gesichert sind.*

Zu 3.) *Die Anregung ist Bestandteil der Planung. Alternative Erschließungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft, bestehen jedoch nicht, da sowohl westlich als auch südlich an den Geltungsbereich bebaute Privatgrundstücke angrenzen. Ein nördlicher Anschluss an die Buschkrugallee grenzt ebenfalls unmittelbar an Wohnbebauung und ist darüber hinaus mit einem wesentlichen Eingriff in die bestehende uferbegleitende Parkanlage verbunden.*

Zu 4.) *Die Anregung ist Bestandteil der Planung. Eine ggf. mögliche temporäre Erschließung während der Bauphase befindet sich noch in Prüfung, dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.*

Zu 5.) *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeit zur erneuten Information über die Planung besteht im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.*

Berliner Stadtreinigung (BSR), VOR 30, 1. Oktober 2013

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden:

Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t ein und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten

sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen. In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin. Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.

Abwägung:

Kenntnisnahme. Die geäußerten Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung, beziehen sich jedoch nicht auf einen Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Berliner Feuerwehr, S311-2013-3600, 7/8. Oktober 2013

Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken muss gewährleistet sein. Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück müssen erhalten bleiben. Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke müssen gesichert werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.

Sonstige Bemerkungen:

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung ist eine Planung einzureichen. Die Hydranten-Standorte sind darzustellen. Zu dem Erschließungsgebiet ist eine Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten und zu gewährleisten.

Berliner Wasserbetriebe, GI-G/Th, 17. Oktober 2013

1. Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Trinkwasserleitungen und Schmutzwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Planungen für eine weitergehende Trinkwassererschließung können erst nach Vorlage von Bedarfswünschen (Hausanschlussanträge) vorgenommen werden. Sollten Gebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs geplant werden, können diese aus BWB-Trinkwasserleitungen nur bei erfolgter Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung unserer Anlagen versorgt werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2. Der Schmutzwasserkanal Ei-Profil 1200, der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt, wird für die Ableitung des Schmutzwassers aus den angrenzenden Bereichen benötigt und ist leitungsrechtlich gesichert.
3. In den weiteren Planungsphasen sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation zu berücksichtigen. Eine direkte Einleitung in den Teltowkanal ist zu prüfen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt von unserem Unternehmen ein Schmutzwasserkanal Ei-Profil 1200, für den ein Leitungsrecht zu Gunsten der Berliner Wasserbetriebe existiert. Dieser Kanal, sowie deren Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.
5. Im südlichen Teil des Baufeldes liegt ein außer Betrieb genommener Schmutzwasserkanal DN 240, auf den die Berliner Wasserbetriebe verzichten können. Ein eventueller Ausbau des Kanals ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.
6. Die Berliner Wasserbetriebe planen im Jahr 2014 die Auswechslung der Abwasserdruckleitung DN 600 (geplant DN 1000) in der Buschkrugallee. Die Baumaßnahme, die im August 2014 beginnen soll, wird in unserem Unternehmen unter der Projektnummer 11/4-00395 geführt.
7. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Abwägung:

Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten und zu gewährleisten.

Zu 2.) Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde in der Planung durch die Lage der Baugrenze berücksichtigt. Zusätzlich wurde auf die bestehende Leitung in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Zu 3.) Der Anregung wird gefolgt. Ein Entwässerungskonzept wird vor der Umsetzung der Planung erstellt. Durch die Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegründung werden Maßnahmen zur Verzögerung der und Vermeidung von Regenwassereinleitungen im Bebauungsplan getroffen. Die Möglichkeit zur Einleitung in den Teltowkanal basiert auf im Bestand vorhandene Anlagen.

Zu 4.) Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde in der Planung durch die Lage der Baugrenze berücksichtigt. Zusätzlich wurde auf die bestehende Leitung in der Begründung zum Bau-

ungsplan hingewiesen. Der Hinweis zu Pflanzungen in diesem Bereich wird in der Begründung ergänzt.

Zu 5.) Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Zu 6.) Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Zu 7.) Kenntnisnahme.

Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), VBI-BA 22 / VBI-BA 31, 15. Oktober 2013 / 11. Oktober 2013

VBI-BA 22

1. Die geplante Baumaßnahme betrifft Anlagen unserer U-Bahnlinie U7. Beachten Sie hierzu bitte die Auflagen gemäß anliegender Stellungnahme unseres Bereichs U-Bahn (VBI-BA 31).

2. Stellungnahme Bereich Technische Gebäudeausrüstung und Maschinelle Anlagen:

In dem genannten Bereich befinden sich Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn. Bitte beachten Sie unsere Grüneintragungen auf den uns zugestellten Zeichnungen.

3. Stellungnahme Bereich Omnibus:

Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegung 10 Tage vor Baubeginn einen Orts-termin anzuberaumen.

VBI-BA 31

4. Wir haben keine Einwände gegen Ihren B-Plan-Entwurf.

5. Im Plangebiet befindet sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U7. Die Anlage ist entsprechend farblich im Bebauungsplan darzustellen.

6. Der Tunnel ist für eine Verkehrslast durch eine Kombination SLW 60/30 gemäß „BT“ ausgelegt (SLW 60 = Gesamtgewicht 60 t, 3 Achsen mit je 20 t, Grundfläche 3,00 m x 6,00 m). Die Ersatzflächenlast im Bereich der SLW-Regelgrundfläche beträgt 3,33 t/m², vollflächig können Verkehrslasten von 1,10 t/m² aufgebracht werden. Höhere Verkehrslasten dürfen direkt über und neben dem Bauwerk nicht aufgebracht werden.

7. Schallimmissionen und Erschütterungen durch den U-Bahnbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die markierten Bereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist durch die Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Buschkrugallee sichergestellt, dass die Anschlussstellen und Wartungsöffnungen nicht überplant werden.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

Zu 4.) Kenntnisnahme.

Zu 5.) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die U-Bahn wird mit unterbrochener Linie mit dem Hinweis „planfestgestellte U-Bahntrasse“ in der Planunterlage des Bebauungsplanentwurfs gekennzeichnet.

Zu 6.) Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Zu 7.) Kenntnisnahme. Mögliche negative Auswirkungen auf die bereits bestehende Hotelanlage innerhalb des festzusetzenden Sondergebiets sind nicht bekannt. Weitergehende Beeinträchtigungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet durch den unterirdischen U-Bahnbetrieb sind auf Grund der Entfernung und der Lage nicht zu erwarten.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB), 2013 70497 P, 9. Oktober 2013

1. Die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) 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 namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas. Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, RB-Regionalcenter Forst von der Stadtwerke Forst GmbH (nachfolgend SWF genannt) und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG (nachfolgend NFL genannt) beauftragt, Ihre Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.

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.

Bei nicht bekannter Lage 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 Planunterlagen vor Ort vorliegt, Die Aus-

kunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

2. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck von > 4 bar.

3. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

4. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist Folgendes zu beachten bzw. 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 Abstands sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle 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.

5. Im Bereich des Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt eine Gasanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Wir bitten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.

6. 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.

Abwägung:

Zu 1.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Kenntnisnahme. Die Erläuterungen zum Leitungsbestand werden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Zu 3.) Kenntnisnahme.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 5.) Kenntnisnahme. Die Erläuterungen zum Leitungsbestand werden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Zu 6.) Kenntnisnahme.

Vattenfall Europe Business Service GmbH, FSRCG11, 22. Oktober 2013

1. Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Übergabestation U2440 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussagen treffen.

2. Unsere Stellungnahme vom 3. März 2010 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind weiterhin verbindlich.

3. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Kenntnisnahme. In der Stellungnahme vom 3. März 2010 war ausgeführt worden, dass sich in dem betrachteten Gebiet Kabelanlagen sowie eine Übergabestation Ü 2440 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH befinden. Diese Anlagen müssen nicht gesichert werden. Für die geplante Bebauung sind in geringem Umfang Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergegeben.

Zu 3.) Kenntnisnahme.

Vattenfall Wärme AG, DW-GSW31, 1. Oktober 2013

Das oben genannte Stadtentwicklungskonzept wurde auf die Belange der Wärme Berlin geprüft. In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin. Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken. Gern informieren wir Sie auch über ein alternatives Wärme- bzw. Kälteversorgungskonzept für die Bebauung im Plangebiet.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 für die Grundstücke Buschkrugallee 60/64 sowie für einen angrenzenden Abschnitt des Grünzugs südlich des Teltowkanals im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 20. April 2015 bis einschließlich 22. Mai 2015 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) statt. Die Öffentlichkeit ist am 17. April 2015 über eine Anzeige im Tagesspiegel in Kenntnis gesetzt worden, im Weiteren wurde die Beteiligung auch im Amtsblatt für Berlin (S. 1847) bekannt gemacht. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden. Im Rahmen der Beteiligung wurden insgesamt 6 Stellungnahmen eingereicht. Davon teilt eine Behörde (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes) mit, dass ihre Belange durch die Planung nicht berührt sind. 5 weitere Stellungnahmen wurden mit Hinweisen und Anregungen zu der Planung abgegeben.

Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Bürger 1, 21. Mai 2015

1. Wir zeigen an, dass wir die BVG Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH und die Resort Hotel GmbH & Co. Objekte Usedom-Rügen KG in Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im Folgenden die „GbR“) und die Parkhotel Blub GmbH Folgenden die „GmbH“) im Zusammenhang mit dem im Betreff bezeichneten Aufstellungsverfahren vertreten.

Die GbR ist Inhaberin eines Erbbaurechtes an dem Grundstück der Gemarkung Britz, Flur 207, Flurstück 152, postalische Adresse Buschkrugallee 60, eingetragen im Erbbaugrundbuch von Britz, Amtsgericht Neukölln, Blatt 8215, mit einer grundbuchlichen Größe von 5.462 m². Das Erbbaugrundstück ist im Grundbuch von Britz, Amtsgericht Neukölln, Blatt 8214 eingetragen. Das Erbbaurecht ist mit Hotelgebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des vom Bebauungsplanentwurf als Sondergebiet Hotel festgesetzten Bereichs. Es grenzt im Osten an die Buschkrugallee, im Norden und Süden jeweils an außerhalb des Planumgriffs liegende mehrgeschossige Wohnbebauung und im Osten an das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

2. Die GbR verpachtet die auf dem Erbbaurecht errichteten Gebäude an die GmbH zum Zwecke des Betriebes eines Hotels. Eine anderweitige Nutzung ist unter dem Erbbaurechtsvertrag nur mit Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin, der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, zulässig. Das Hotel verfügt über 151 Zimmer (davon 36 Appartements). 35 Zimmer und 8 Appartements liegen zur Buschkrugallee hin, weitere 31 Zimmer und 4 Appartements sind zu der im Bebauungsplanentwurf als Fläche „H“ gekennzeichneten Fläche hin ausgerichtet, die als Zufahrtsstraße für das Allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen

und zu diesem Zwecke mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden soll. Diese mit „H“ bezeichnete Fläche trennt das nördlich gelegene Haupthaus des Hotels, in dem sich Rezeption, Frühstücksraum, Restaurant und Bar befinden, vom südlich gelegenen Appartementhaus, in dem sich vorwiegend Apartments befinden. Die Hotelgäste nutzen die mit „H“ bezeichnete Fläche als Verbindung zwischen den beiden Gebäuden.

3. Ein wirtschaftlicher Hotelbetrieb ist seit Jahren nicht möglich, weil der Erbbauzins, der sich ursprünglich auf ca. 6,5% des Verkehrswertes des Grundstücks belief, inzwischen auf ca. 17,7% des Verkehrswertes angestiegen ist. Die Erbbaurechtsgeberin plant eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses auf ca. 21% des Verkehrswertes und hat bereits die klageweise Geltendmachung der Erhöhung angekündigt.

4. Nach dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan soll innerhalb des Planbereiches ein Allgemeines Wohngebiet westlich des Erbbaurechtes unserer Mandantin festgesetzt werden. Diese Festsetzung geht nach den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemachten Prognosen mit einer Erhöhung der Lärmbelastung für das Hotelgebäude einher, die sowohl die geltenden Orientierungswerte als auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschreitet. Eine derartige Erhöhung der Lärmbelastung führt in Verbindung mit der geplanten verkehrlichen Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über das Erbbaurecht dazu, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht mehr gewahrt sind. Der Hotelbetrieb und die Gesundheit der Hotelgäste werden hierdurch in nicht hinnehmbarer Weise gefährdet.

5. Hinzu kommt, dass nach der Festsetzung des Sondergebietes Hotel eine andere Nutzung des Erbbaurechtes überhaupt nicht mehr zulässig wäre, was unsere Mandantinnen in der wirtschaftlichen Verwertung Ihrer Eigentumsposition erheblich einschränken würden, ohne dass hierfür ein nachvollziehbarer Grund ersichtlich ist.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes geben wir für unsere Mandantinnen daher folgende Stellungnahme ab: Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unmittelbar neben dem im Eigentum der GbR stehenden Erbbaurecht und die Erschließung über das Erbbaugrundstück der GbR verstößt zumindest in der derzeit beabsichtigten Form gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB, und den Grundsatz der Konfliktbewältigung und führt zu unüberwindbaren bodenrechtlichen Spannungen. Eine Festsetzung in der beabsichtigten Form ist deshalb rechtswidrig und hat zu unterbleiben.

7. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung verfügbar gemachten Unterlagen wurden einer Prüfung in Bezug auf Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit unterzogen. Hierbei stellte sich heraus, dass die verkehrstechnische Untersuchung der Firma Merkel INGENIEUR CONSULT, Potsdam, vom 24. April 2013 in Form der 3. Fortschreibung (im Folgenden „VTU“) für sich allein betrachtet weder vollständig nachvollziehbar noch vollständig prüfbar ist.

Um diese Dokumentationslücke zu schließen wurde am 11. Mai 2015 gegen 12:00 Uhr im Bezirksamt Neukölln Einsicht in die ausgelegten Planungsunterlagen genommen. Diese fand im Zimmer N 7003 statt und wurde durch den Bezirksamtsmitarbeiter Herrn Rehberger begleitet. Herr Rehberger wurde um Vorlage des Ursprungsgutachtens sowie die 1. und 2. Fortschreibung der VTU gebeten. Eine Einsichtnahme scheiterte jedoch daran, dass die Unterlagen nicht auffindbar waren. Herrn Rehberger wurden die Kontaktdaten eines von unserer Mandantin beauftragten Verkehrsgutachters übergeben und mit ihm vereinbart, dass er nochmals nach den Unterlagen recherchiert und diese gegebenenfalls zur Verfügung stellt. Die weitere Recherche verlief jedoch bislang erfolglos. Eine abschließende Stellungnahme zur VTU ist daher nicht möglich.

8. Lage des Erschließungspunktes im Plangebiet und Funktion für das Hotelgrundstück

Die Erschließung des Plangebietes soll über das im Eigentum der GbR stehende Erbbaurecht erfolgen. Mangels anderweitiger Festsetzungen im Bebauungsplan wird hier davon ausgegangen, dass auch die Erschließung der Baustelle über das Erbbaurecht der GbR erfolgen soll. Zur rechtlichen Absicherung der Zufahrt wird beabsichtigt, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem im Planentwurf mit dem Buchstaben „H“ markierten Fläche festzusetzen und im Grundbuch zur Eintragung zu bringen.

Es handelt sich bei der vorbezeichneten Fläche um die einzige Zu- und Ausfahrt vom Hotel und zur darunter liegenden Tiefgarage. Das Hotel wickelt seinen gesamten Zu- und Abgangsverkehr (einschließlich des Lieferverkehrs) über diese Fläche ab. Hotelgäste parken hier kurzfristig ihre PKW, um im Hotel einzuchecken und die Koffer aufs Zimmer zu bringen, bevor sie anschließend in die Tiefgarage oder zu den westlich des Hotelgebäudes liegenden Parkplätzen weiter fahren. Da das Hotel zu einem Großteil auch von Busreisegruppen gebucht wird, stehen auf dieser Fläche regelmäßig auch Busse, die Reisende absetzen und wieder aufnehmen und durch einen sich rückstauenden Verkehr von und zum Allgemeinen Wohngebiet erheblich beeinträchtigt würden (und umgekehrt).

Der Bereich der Gebietszufahrt wird zudem gegenwärtig intensiv durch Fußgänger genutzt, die zwischen den beiden Einzelgebäuden des Hotels hin- und herlaufen. Hier ist mit einer deutlichen Verschlechterung der Querbarkeit und des Sicherheitsniveaus für Fußgänger zu rechnen.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über das Erbbaurecht der GbR wird bereits während der Bauphase zu erheblichen Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung führen. Es wird hier mit einer ca. zweijährigen Bauphase zur Errichtung der geplanten 450 Wohneinheiten gerechnet. Der hierdurch bedingte Zu- und Abgangsverkehr von und zur Baustelle wird als erheblich eingeschätzt, da zunächst die Ruine des alten Spaßbades abgerissen, sodann umfangreiche Aushub- und Bewehrungsarbeiten zur Herstellung der Baugrube für die Tiefgarage und anschließend Betonierarbeiten zur Herstellung der Baukörper durchzuführen sind. Ob die Zufahrt ihrer Auslegung nach hierfür überhaupt geeignet ist, scheint im Rahmen der Bauleitplanung nicht untersucht worden zu sein. Insbesondere die

Traglast der Tiefgaragendecke wäre im Rahmen der Planung dringend einer Überprüfung zu unterziehen gewesen.

9. Es geht aus dem Planteil des Planentwurfs zudem nicht hervor, wie der Verkehr an dem geplanten südlichen Gebäuderiegel vorbei in das Gebiet hinein geführt werden soll. Sollte zwischen den Punkten F und G bereits eine Gebäudefront errichtet werden, so wäre eine Gebietszufahrt dort aufgrund der zu engen Platzverhältnisse nicht mehr möglich. Somit steht die gesamte Erschließung des Gebietes für LKW, PKW sowie Radfahrer und Fußgänger in Frage.

10. Herleitung der Leistungsfähigkeit des Erschließungspunktes

Auf der Seite 1 von 13 der VTU wird ausgeführt, dass der Anschlussknotenpunkt (KN 1) prognostisch (Prognosejahr 2025) in unsignalisiertem Zustand nicht mehr ausreichend leistungsfähig ist. Als Nachweis hierfür wird auf Anlagen einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 12. März 2013, merkel Ingenieur Consult, verwiesen. Diese Unterlagen liegen nicht vor, so dass eine nähere Prüfung nicht möglich ist.

11. Bedenken gegen die Herleitung der Leistungsfähigkeit

Es bestehen erhebliche Zweifel an der Richtigkeit dieser für die Erreichbarkeit des Plangebietes und die zu erwartende Lärmbelastung entscheidenden Einschätzung.

12. Historische Leistungsfähigkeit des Erschließungspunktes

Die verkehrliche Abwicklung der Gebietszufahrt unter voller Auslastung des ehemaligen Spaßbades Blub war ohne Lichtsignalisierung organisiert obwohl die verkehrliche Belastung der Buschkrugallee zum damaligen Zeitpunkt deutlich höher war als dies heute der Fall ist. Zum damaligen Zeitpunkt kann von etwa 35.000 bis 40.000 täglichen Fahrten ausgegangen werden. Die eingetretene Halbierung der Verkehrsmenge begründet sich durch die verkehrliche Entlastungswirkung der A 113.

13. Anzahl der vorhandenen Spuren auf der Buschkrugallee

Auf der Seite 3 von 13 der VTU werden die Berechnungsergebnisse für die Leistungsfähigkeit des Gebietsanschlusses unter Zugrundelegung der maßgebenden Prognosebelastung 2025 ohne Berücksichtigung einer Lichtsignalanlage wiedergegeben. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Buschkrugallee im Bereich der nördlichen Zufahrt vierstreifig ist. Die Auswertung des Grundlagenplans für den B-Planentwurf und der Liegenschaftskarte belegen jedoch, dass die Fahrbahn in diesem Bereich eine Breite von 15 m hat. Diese Breite reicht für die Anlage von fünf Fahrstreifen aus. Aus Kenntnis der Situation vor Ort kann festgestellt werden, dass die Zufahrt Buschkrugallee Nord zwar nicht über markierte Fahrstreifen verfügt, jedoch in diesem Bereich neben den parkenden Autos zweistreifig gefahren wird. Vor diesem Hintergrund ergibt sich im Zuge der Berechnungen ein zu schlechtes Ergebnis, da ein gesamter Fahrstreifen im Zuge der Ermittlung der Leistungsfähigkeit nicht berücksichtigt wird.

14. Ungeeignetheit des Berechnungsverfahrens

Weiterhin ist der Hinweis zu geben, dass das verwendete Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) hier eigentlich nicht angewendet werden kann. Das HBS-Verfahren geht davon aus, dass der Zufluss der Fahrzeuge auf den zu betrachtenden Knotenpunkt in Bezug auf die Zeitlücken einer Normalverteilung unterliegt. Aufgrund der vor- und nachgelagerten lichtsignalgeregelten Knotenpunkte treten die Fahrzeuge jedoch in Pulks auf. Dadurch ergeben sich deutlich günstigere Bedingungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit. Bei sehr eng nebeneinander liegenden Knotenpunkten macht sich dieser Effekt besonders stark bemerkbar. Um in solchen Fällen realistische Leistungsfähigkeitsergebnisse zu erzielen, wäre die Durchführung einer mikroskopischen Verkehrssimulation notwendig. Nur damit lassen sich in koordinierten Straßenzügen realitätsnahe Berechnungsergebnisse erzielen.

Somit kann angezweifelt werden, ob die in der verkehrstechnischen Untersuchung getroffenen Schlussfolgerungen, dass dort zur Erzielung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit eine Lichtsignalanlage eingerichtet werden muss, richtig sind. Im Zuge einer Ortsbesichtigung am 12. Mai 2015 zwischen 8:00 Uhr und 8:30 Uhr wurde festgestellt, dass zumindest in der morgendlichen Spitzenstunde (welche für ein Wohngebiet die höchsten Verkehrsbelastungen aufweist) auf der Buschkrugallee regelmäßig ausreichend große Zeitlücken auftreten. Diese würden sicherlich dafür ausreichen, die angesetzten 123 ausfahrenden Fahrzeuge pro Stunde (etwa zwei Fahrzeuge pro Minute) abzuwickeln.

15. Keine Notwendigkeit für Anordnung eines Linksabbiegeverbotes

Auf der Seite 4 von 13 der VTU werden die Berechnungsergebnisse für die Leistungsfähigkeit des Gebietsanschlusses unter Zugrundelegung der maßgebenden Prognosebelastung 2025 unter Berücksichtigung einer Lichtsignalanlage wiedergegeben. Auch hier wird die Anzahl der Fahrstreifen im Bereich der Zufahrt Buschkrugallee Nord falsch berücksichtigt. Dementsprechend wird gerade für diese Zufahrt eine nicht ausreichende Leistungsfähigkeit als Ergebnis angegeben. Unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Fahrstreifenanzahl ergäbe sich ein deutlich günstigeres Ergebnis. Weiterhin ist anzumerken, dass auch bei dieser Berechnung die sich günstig auswirkenden Effekte der Koordinierung der Lichtsignalanlagen nicht berücksichtigt wurden. Auch hier würde eine mikroskopische Verkehrssimulation zu realistischen Berechnungsergebnissen führen.

Ab der Seite 5 von 13 der VTU wird beschrieben, dass die lichtsignalisierte Gebietszufahrt (KN 1) unter Berücksichtigung eines Vor- bzw. Nachlaufs für den Bus nicht ausreichend leistungsfähig ist bzw. die Stausicherheit nicht ausreicht. Hier gilt das oben gesagte entsprechend.

Ab der Seite 7 von 13 der VTU wird dann untersucht, ob die zu erwartenden Verkehrsströme unter Berücksichtigung eines Linksabbiegeverbots für die Zufahrt Buschkrugallee Süd leistungsfähig abgewickelt werden können. Diese Variante ist jedoch als vollkommen unzulänglich zu bezeichnen. Es wird als nicht akzeptabel beurteilt, dass hier das Anfahren des Ge-

biets aus südlicher Richtung nicht mehr möglich ist. Somit wäre die Erreichbarkeit des Gebiets aus südlicher Richtung weder für die Hotelgäste noch für die zukünftigen Bewohner möglich. Insbesondere für den Betrieb des Hotels entstünden somit deutliche Nachteile.

16. Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Herleitung und die wesentlichen Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung nicht nachvollziehbar sind. Insbesondere ist fraglich, ob aufgrund der oben getroffenen Aussagen die Einrichtung einer Lichtsignalanlage überhaupt erforderlich ist. Sollte die Einrichtung der Lichtsignalanlage erforderlich sein, so ist die Freigabe der Parkspur im Bereich der Buschkrugallee Nord nicht notwendig. Auf die Einrichtung eines Linksabbiegeverbots für die aus Süden kommenden Fahrzeuge ist zu verzichten, da dies sowohl für die bestehende Nutzung als auch für die zukünftigen Bewohner des Gebietes mit erheblichen Nachteilen verbunden ist.

17. Gesundheitsgefährdende Lärmbelastung durch beabsichtigte Erschließungsvariante

Bedenken gegen die Herleitung der prognostizierten Lärmbelastung

Die geplante Erschließung wird ausweislich der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemachten Unterlagen zu einer erheblichen und sogar gesundheitsgefährdenden Erhöhung der Lärmbelastung sowohl in Teilbereichen des Hotels als auch an der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbebauung führen. Dabei wird hier davon ausgegangen, dass die Lärmbelastung noch zu gering prognostiziert wurde.

Auf Seite 5 von 22 der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 8-30 „blub-Gelände“ des Bezirkes Neukölln, TÜV Nord Umweltschutz, Rostock, vom 26. März 2013 (im Folgenden „STU“) wird auf die zur Erarbeitung der STU zur Verfügung gestellten vorhabensspezifischen Unterlagen eingegangen. Hierbei wird u.a. eine Planzeichnung (Entwurf) zum B-Plan, Stand: 21. Juni 2013 benannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass der ausgelegte Bebauungsplanentwurf den Stand vom 20. März 2015 hat. Die in der Anlage 1 der STU dargestellte Lage der Erschließungsstraße, die in das Gebiet hinein führt, stimmt nicht mit der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Lage der Zufahrt überein. Dadurch entstehen an den Berechnungspunkten IO5 bis IO9 unrealistische Ergebnisse.

Auf der Seite 13 von 22 der STU werden die Verkehrsbelastungszahlen im DTV mit ihren jeweiligen LKW-Anteilen wiedergegeben. Hierbei fällt auf, dass die jeweiligen LKW-Anteile für die Prognose mit Plangebiet niedriger ausfallen, als dies für die Prognose ohne Plangebiet der Fall ist. Ein Hinweis auf die Herleitung dieser Reduzierung wird im Gutachten nicht gegeben. Diese Annahme des Gutachtens ist nicht nachvollziehbar, da aufgrund des ohnehin schon geringen LKW-Anteils auf der Buschkrugallee davon auszugehen ist, dass dieser konstant bleibt. Auch deshalb wird hier davon ausgegangen, dass die Lärmbelastung sogar noch höher als in der STU prognostiziert ausfallen wird.

Des Weiteren ist nicht dokumentiert, welche Tag-Nacht-Aufteilung des DTV gewählt wurde. Dem Anschein nach wurde die Verteilung aus Tabelle 3 der RLS 90 für die Straßenkategorie

Gemeindestraßen gewählt. Dies ist unzutreffend, da innerhalb von Berlin ein deutlich höherer Anteil des Verkehrs im besonders sensiblen Nachtzeitraum stattfindet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stellt daher besondere Faktoren zur Verfügung. Diese sind anzuwenden. Die Überschreitungen, welche insbesondere nachts auftreten, fallen daher noch höher aus als hier berechnet.

Im Kapitel 2 „Örtliche Verhältnisse / Vorhabensbeschreibung“ der STU wird ausgeführt, dass einige oberirdische Stellflächen entlang der Erschließungsstraße und zwischen den Baufeldern im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen sind. Diese sollen neben der Tiefgarage zum Abstellen der Fahrzeuge der Bewohner der geplanten Wohngebäude dienen. Somit ist in diesem Bereich auch mit Verkehrslärm zu rechnen, der jedoch in den Berechnungen nicht berücksichtigt wurde. Dies ist insbesondere auch deshalb relevant, da der gesamte Lieferverkehr sowie der Ver- und Entsorgungsverkehr über diese inneren Erschließungsstraßen abgewickelt werden muss. Weiterhin ist dort auch der Besucherverkehr zu erwarten, der innerhalb des Gebietes einen Stellplatz sucht.

18. Erhebliche Überschreitung sowohl der Orientierungs- als auch der Gesundheitswerte

Auf den Seiten 10/11 von 22 der STU werden die Berechnungsergebnisse der Beurteilungspegel Prognosejahr 2025 mit Plangebiet und mit Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung dargestellt. Im weiterführenden Erläuterungstext wird ausgeführt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete im Bereich des Sondergebiets Hotel um bis zu 13 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten werden. Weiterhin wird festgestellt, dass an der Ostfassade des Hotels auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts um 3 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum überschritten wird. Im Bereich des Hotels nördlich und südlich der Gebietszufahrt wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags und nachts ebenfalls um bis zu 3 dB überschritten. Es wird zwar im Rahmen des Erläuterungsberichtes mehrfach darauf hingewiesen, dass die Erhöhung der Immissionspegel ohne Berücksichtigung der Lichtsignalanlage deutlich geringer ausfallen würde. Dies ist jedoch nicht von Relevanz, da die Lichtsignalanlage im Rahmen der Berechnungsvorschriften zu berücksichtigen ist.

19. Keine hinreichende Ermittlung und verbindliche Sicherung von Lärminderungsmaßnahmen

Die ab Seite 15 von 22 der STU dargestellten Maßnahmen zur Lärminderung sind nachvollziehbar dargestellt worden. Zur Erzielung einer Wirksamkeit müssen diese jedoch verbindlich festgeschrieben werden. Dass dies im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich ist mag zutreffen. Jedoch besteht die Möglichkeit, entsprechende Maßnahmen im Rahmen eines konkretisierenden städtebaulichen Vertrages zu sichern. Es ist demnach schlicht nicht nachvollziehbar, warum derart hohe Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte im Rahmen der Bebauungsplanung ohne flankierende Lärminderungsmaßnahmen im Rahmen städtebaulicher Verträge festgeschrieben werden sollen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat Immissions- und Klimaschutz, wurden Auslösekriterien für die Lärminderungsplanung des Landes Berlin definiert. Demnach sind Möglichkeiten aufzuzeigen, die die zusätzliche Lärmbelastung der Betroffenen reduzieren könnten, wenn ein Beurteilungspegel von

- 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts erstmalig erreicht oder weitergehend erhöht wird,
- 65 dB(A) tags oder 55 dB(A) nachts um mehr als 0,4 dB(A) erhöht wird,
- 60 dB(A) tags oder 50 dB(A) nachts um mehr als 1,0 dB(A) erhöht wird,
- 55 dB(A) tags oder 45 dB(A) nachts um mehr als 2,0 dB(A) erhöht wird.

In der STU wäre somit zu überprüfen gewesen, ob und wo diese Kriterien durch den zusätzlichen Verkehr im umliegenden Straßennetz erfüllt werden. Sodann wären geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen und ggf. in einem städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.

Zudem hat in der STU keine Überprüfung der Auswirkungen der Einrichtung der Lichtsignalanlage nach der 16. BImSchV stattgefunden. Beim Bau oder bei der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sind die Auswirkungen des Verkehrslärms nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu beurteilen. Danach sind an der umliegenden schützenswerten Bebauung Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts. Für Mischgebiete betragen diese 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts. Neben den öffentlichen Straßen sind die geplanten Privatstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls als öffentliche Straßen im Sinne der 16. BImSchV zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wären in erster Linie die Immissionen durch den zusätzlichen Verkehr nach dem Bau der Gebietszufahrt zu beurteilen. Zudem wäre auch zu überprüfen gewesen, ob die bestehende Buschkrugallee einer „wesentlichen baulichen Änderung“ unterzogen wird. Die Änderung würde als wesentlich eingestuft werden, wenn die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten wird oder wenn der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB (A) erhöht wird. Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass dies der Fall ist.

20. Unzureichender Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet

Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wurde bauordnungsrechtlich eingeführt. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ($R'_{w, res}$) sind entsprechend festzusetzen. Gemäß dem Rundschreiben Nr.1/2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sind davon nur die Bereiche auszunehmen, in denen die Anforderungen an die Schalldämmung bereits durch andere gesetzliche Vorschriften, insbesondere die Energieeinsparverordnung, gegeben sind. In der STU wurden die $R'_{w, res}$ möglicherweise fehlerhaft ermittelt. Die Ergebnisse sind diesbezüglich nicht prüfbar. Im Bebauungsplan wurde zudem auf eine Festsetzung von Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 verzichtet.

Die Lärmpegelbereiche, aus welchen sich die Schalldämm-Maße ableiten, wurden lediglich in Form einer Rasterlärmrechnung in einer Höhe von 5,6 m über Gelände ausgewiesen (Anlage 3.1 und 3.2 der STU). Es ist allgemein bekannt, dass die Immissionspegel in den oberen Stockwerken zunehmen, sodass diese Darstellung nicht ausreichend ist. Eine Darstellung für die maßgeblichen Stockwerke fehlt.

An dieser Stelle möchten wir auch darauf hinweisen, dass überprüft werden muss, ob das Zugrundelegen des Beurteilungspegels tags zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels hinreichend ist. Es gibt dazu Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Wahrscheinlich sind die Lärmpegelbereiche aufgrund der vergleichsweise hohen Nachtpegel um eine Stufe nach oben zu korrigieren. Dies ist insbesondere deshalb zu erwarten, da die Tag-Nacht-Aufteilung in Berlin einen vergleichsweise hohen Anteil des Verkehrs im Nachtzeitraum aufweist.

Sofern keine vertraglichen Regelungen zur Baureihenfolge o.ä. bestehen, muss bei der Festsetzung der Schalldämm-Maße der ungünstige Fall zugrunde gelegt werden, dass keine abschirmende Bebauung im Plangebiet vorhanden ist. Für diesen Fall ergeben sich höhere Schalldämm-Maße im Allgemeinen Wohngebiet.

Die im Rahmen der STU ermittelten und dargestellten Lärmpegelbereiche zeigen, dass schalldämmende Außenbauteile im Plangebiet zu verwenden sind, die über die Energieeinsparverordnung hinausgehen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist zwingend erforderlich.

21. Zusammenfassung

Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB (A) wird sowohl tagsüber als auch zur Nachtzeit deutlich überschritten. Die Nutzung als Hotel wird dadurch unter billiger Inkaufnahme gesundheitlicher Nachteile für die Hotelgäste erheblich erschwert, ohne dass auch nur im Ansatz zu erkennen wäre, dass die Interessen unserer Mandantinnen und der Hotelgäste dabei berücksichtigt und in die Abwägung der Interessen an der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes einerseits und der Fortnutzung des Hotels andererseits einbezogen wurden. Aufgrund dieser Überschreitungen besteht ein erheblicher Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr, den der Bezirk bei seinen Planungen völlig verkennt und deshalb außer Betracht lässt.

22. Erschließungsalternativen

Ausweislich der Begründung zum Planentwurf, dort Seite 19 von 116, wurde keine Erschließung des Plangebietes über andere Erschließungspunkte konkret im Sinne einer verkehrstechnischen und schallschutztechnischen Untersuchung geprüft. Eine Erschließung wäre ohne Beeinträchtigung des Hotelbetriebs auch über die im Planentwurf als Öffentliche Parkanlage designierte Grünfläche möglich. Diese Alternative scheint aber bereits deshalb nicht konkret weiter verfolgt worden zu sein, weil sich die zuständige Fachbehörde ablehnend ggü. einer solchen vom Bezirk grundsätzlich für möglich gehaltenen Erschließungsvariante geäußert hat. Dies ist nicht sachgerecht, zumal nicht ersichtlich ist, welche Gründe die Fachbehörde zu ihrer ablehnenden Stellungnahme bewogen haben und diese ablehnende Stellung-

nahme vom Bezirk scheinbar ohne weiteres hingenommen wurde, obwohl damit zwangsläufig im Bereich des Hotels und der angrenzenden Wohnbebauung die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gegeben sein werden. Dass die ablehnende Position der zuständigen Fachbehörde nicht zur Disposition stand wird im Übrigen bezweifelt: auf Seite 55 von 116 der Begründung des Planentwurfs heißt es nämlich, dass die „Umsetzung einer öffentlichen Parkanlage sowie die Sicherung des übergeordneten Grünzuges entlang des Teltowkanals durch die Festsetzung des Bebauungsplans 8-30“ begrüßt werde. Ein, wenn gleich etwas schmalerer, Grünstreifen wäre aber auch bei einer Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über die Grünfläche gesichert. Der hierfür benötigte Flächenbedarf wäre minimal und etwaige Eingriffe in den Naturhaushalt stünden angesichts der dadurch bewirkten signifikanten Entlastungen für das Hotelgrundstück nicht in einem Missverhältnis zueinander. Dass der Bezirk diese Planungsalternative nicht zumindest ernsthaft als Alternative weiter verfolgt und geprüft hat lässt eine angemessene Berücksichtigung der Interessen unserer Mandantinnen vermissen.

23. Zusammenfassung und Bewertung

Sowohl nach der Begründung des Bebauungsplanentwurfs als auch nach den vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die Ausweisung des ehemaligen Blub Geländes als Allgemeines Wohngebiet zu einer deutlichen Erhöhung der Lärmbelastung am Hotelgrundstück und der umliegenden, außerhalb des Plangebiets befindlichen Wohnbebauung führen wird. Jedenfalls in Teilbereichen des Hotels wird diese Lärmbelastung sowohl die geltenden Orientierungswerte als auch die Grenze zur Gesundheitsgefährdung deutlich überschreiten. Dies gilt sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit. Diese Überschreitungen beruhen auf der gewählten Erschließungsvariante über das Erbbaurecht der GbR.

24. Alternative Erschließungskonzepte wurden ganz offensichtlich nicht ernsthaft auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft und zwar auch nicht temporär für die den Hotelbetrieb besonders belastende Bauphase.

25. Bereits die verkehrliche Leistungsfähigkeitsberechnung weist methodische Fehler auf, die letztlich dazu führen, dass eine Lichtsignalanlage und ein Linksabbiegeverbot als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit der bevorzugten Erschließungsvariante beurteilt werden.

26. Diese methodischen Fehler werden sodann dadurch perpetuiert, dass es unterlassen wird, wirksame Lärminderungsmaßnahmen, wie z.B. den Einbau von Flüsterasphalt, im Wege eines städtebaulichen Vertrages mit dem Entwickler des Allgemeinen Wohngebietes, dem die Erschließung über das Erbbaurecht letztlich zugutekommen wird, verbindlich festzuschreiben. Durch eine sorgfältige Verkehrsplanung und eine den berechtigten Interessen unserer Mandantinnen gerecht werdende Lärminderungsplanung wäre es möglich, die Lärmbelastung, der unsere Mandantinnen und die Hotelgäste sich künftig ausgesetzt sehen werden, deutlich zu verringern.

Wir widersprechen der Festsetzung des Bebauungsplanes in der derzeitigen Entwurfsfassung namens und im Auftrag unserer Mandantin daher entschieden und bitten um Berücksichtigung der vorstehenden Argumente im weiteren Verfahren.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Das besagte Hotelgrundstück grenzt im Westen an das geplante Allgemeine Wohngebiet.

Zu 2.) Kenntnisnahme. Die Fläche H (fortan Fläche Z) soll gemäß textlicher Festsetzung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Es befindet sich lagetechnisch innerhalb des Bereichs des im Grundbuch bereits gesicherten Wegerechts zur Erschließung des Freizeitbades Blub. Trotz der zwischenzeitlichen Schließung des Blubs bestehen die eingetragenen Grunddienstbarkeiten für den Erwerber des Blub-Grundstückes fort.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit der Nutzungsaufgabe und dem Verfall des Blubs wiederherzustellen und eine den bezirklichen Zielen entsprechende Nachnutzung zu sichern. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen bietet sich das Wohnen auf den Flächen des Geltungsbereichs in besonderem Maße an. Etwaige Aussagen zu Erbbauzinsen einzelner Grundstücksflächen obliegen der Vereinbarung der jeweiligen Vertragsparteien. Diese sind privatrechtlicher Natur und zählen nicht zum Planungsinhalt des Bebauungsplanes 8-30. Darüber hinaus kann ein zu erwartender negativer Zusammenhang aufgrund der Inhalte des Bebauungsplanes nicht gezogen werden, da nach eigenem Bekunden ein wirtschaftlicher Betrieb des Hotels den Aussagen zufolge bereits längerfristig nicht möglich war.

Zu 4.) Die Auffassung wird nicht geteilt. Bedingt durch die Planung des Allgemeinen Wohngebietes ist zwar eine anteilige Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten, die wesentliche Ursache für die sehr hohen Beurteilungspegel an den Fassaden des Hotels ist jedoch der bestehende Straßenverkehr auf der Buschkrugallee. Dieser führt bereits ohne die Planungen des Allgemeinen Wohngebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Im Zuge der Umsetzungen der Planungen kommen nach einer erneuten Betrachtung der Verkehrsentwicklung (LK Argus vom Juni 2016) anteilig ca. 880 tägliche Kfz-Fahrten des geplanten Wohngebietes hinzu, welche bezogen auf die prognostizierte Gesamtbelastung (DTVw) in der Buschkrugallee im Jahr 2025 von ca. 27.000 Kfz/24h eine Steigerung von ca. 3,2 Prozent ausmacht. Zwar ist die prozentuale Steigerung im Zufahrtbereich zwischen den beiden Hotelbauten aufgrund der aktuell deutlich geringeren Frequenzierung anteilig sehr viel höher, aufgrund des etwas größeren Abstandes zur Buschkrugallee liegen die Beurteilungspegel jedoch deutlich unter denen entlang der Straße. Auf Basis des neuen Verkehrsgutachtens ist auch eine neue schalltechnische Untersuchung angefertigt worden. Diese stellt fest, dass aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung für das Hotel am Tage nicht erreicht wird. Entlang

der Fassade an der Buschkrugallee liegen die nächtlichen Beurteilungspegel bei max. 63 dB(A) und somit 3 dB über dieser Schwelle. Das überarbeitete Gutachten führt für diese Immissionspunkte jedoch aus, dass aufgrund der im Verhältnis zum gegenwärtigen Verkehr geringfügig ansteigenden Zufahrtsszahlen keine akustische Veränderung gegenüber dem Nullfall (ohne Planung) festzustellen ist. Verursacher für die hohen Beurteilungspegel ist ausschließlich der bestehende Verkehr entlang der Buschkrugallee. Zusätzlich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Art überarbeitet, dass auch für den Bereich der Hotelfassaden textliche Festsetzungen zum Schallschutz aufgenommen werden, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt bleiben

Zu 5.) Die Auffassung wird nicht geteilt. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind alternative Festsetzungsmöglichkeiten, wie die Festsetzung als Mischgebiet (MI), als Kerngebiet (MK), oder als Gewerbegebiet (GE) geprüft worden und als nicht anwendbar bewertet worden. So würde die Festsetzung eines Mischgebietes die Verwirklichung eines bestimmten Wohnanteils innerhalb des Baugebietes verlangen. Da im aktuellen Ausbauzustand des Hotels keine "dauerhafte" Wohnnutzung enthalten ist, wäre im Rahmen eines Bauantrages für etwaige Umbauten immer ein gewisser Wohnanteil nachzuweisen, auch wenn dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt gar nicht beabsichtigt ist. Betrachtet auf das gesamte Baugebiet ist in Mischgebieten ein Wohnanteil von ca. 50% anzustreben, so dass im vorliegenden Fall der Weiterbetrieb des dortigen Hotels deutlich in Frage gestellt wäre. Die Festsetzung von Kerngebieten wird dagegen in Bereichen gewählt, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dienen. Auch dies entspricht im vorliegenden Fall nicht dem Bestand und ist auch von Seiten des Bezirks Neukölln für diesen Bereich der Buschkrugallee, außerhalb bestehender oder geplanter Zentren, nicht vorgesehen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ließe zwar auch die Nutzung eines Hotels im bestehenden Umfang zu, im Rahmen der Festsetzung wären jedoch auch weitere Nutzungen, die innerhalb von Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, auf deren Emissionsverhalten hin zu überprüfen bzw. aufgrund der benachbarten Wohnnutzung umfangreich einzuschränken, was die gewählte Zweckbestimmung des Gewerbegebietes jedoch wieder in Frage stellen würde. Aus den o.g. Gründen wird daher die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "HOTEL" gewählt, da hiermit die bestehende Nutzung am genauesten definiert wird. Darüber hinaus führt der Einwender eingangs selbst aus: „Die GbR verpachtet die auf dem Erbbaurecht errichteten Gebäude an die GmbH zum Zwecke des Betriebes eines Hotels. Eine anderweitige Nutzung ist unter dem Erbbaurechtsvertrag nur mit Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin, der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, zulässig.“ Eine entsprechende Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin wurde jedoch mangels anderweitiger Planungen der Erbbaurechtsnehmer nicht angefragt, so dass kein Anlass besteht, von einem anderen Nutzungsinteresse als der aktuell verfolgten Nutzung auszugehen.

Im Übrigen erfolgt im festzusetzenden Sondergebiet eine erweiterte Baukörperfestsetzung, die über den Bestand hinaus gehende Baupotenziale aufweist, so dass mögliche Erweiterungen der bisherigen Nutzung weiterhin möglich sind.

Zu 6.) Die Auffassung wird nicht geteilt. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. So dient die planungsrechtliche Sicherung des Allgemeinen Wohngebietes in einem bereits durch Wohngebäude geprägten Bereich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Berlin und im Bezirk Neukölln. Von der Wohnnutzung selbst sind keine unzumutbaren Belastungen für den Hotelbetrieb zu erwarten.

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurden unterschiedliche Varianten für eine Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes durch den motorisierten Individualverkehr geprüft. So wurden Verkehrsführungen sowohl über die westlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen mit Anschluss an die Rungiusstraße als auch über die südlich angrenzenden Wohngebietsgrundstücke mit Anschluss an die Franz-Körner Straße geprüft. Zusätzlich wurde auch eine alternative Erschließung über die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage untersucht und als nicht realisierbar eingestuft. Die untersuchten Verkehrsführungen mit Anschlüssen an die Rungiusstraße oder die Franz-Körner-Straße würden Inanspruchnahmen privater Grundstücksflächen voraussetzen und zudem zu schalltechnischen Beeinträchtigungen der dort bestehenden Wohnbebauungen führen. Eine Erschließung im Bereich der öffentlichen Parkanlage würde dagegen neben der Fällung von Bäumen und der Reduzierung von öffentlich zugänglichen Freibereichen zusätzliche Beeinträchtigungen an der bereits sehr stark belasteten bestehenden Wohnbebauung (Buschkrugallee 54) im Bereich der parkzugewandten Seite hervorrufen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gründe wurde daher auf der bestehenden Erschließungssituation des ehemaligen Blubs mit einer direkten und kurzen Anbindung an die funktional übergeordnete Buschkrugallee aufgebaut. Mit der vorliegenden Erschließungsvariante werden im Vergleich der verschiedenen Varianten die wenigsten bestehenden Wohnungen mit zusätzlich auftretendem Verkehr belastet. Dem gegenüber findet unter Berücksichtigung der derzeitigen Erschließungssituation zwar eine Verschlechterung der Geräuschbelastung für das dortige Hotel statt, aufgrund der in den Grundbüchern bereits gesicherten verkehrlichen Erschließung in Verbindung mit der ursprünglichen Freizeitnutzung des Blubs und der später errichteten Hotelnutzung wird die durch das zukünftige Wohnen niedriger ausfallenden Frequentierung und die damit einhergehende geringere Lärmbelastung als zur Zeit der Errichtung des Hotels jedoch als hinnehmbar angesehen. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan 8-30 fortan auch für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ schallschützende Festsetzungen, welche den von der Buschkrugallee sowie der intern verlaufenden Erschließungsstraße ausgehenden Emissionen wirksam begegnen.

Zu 7.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Die zum Zeitpunkt der Offenlage ausliegenden Unterlagen waren inhaltlich nicht vollständig. Aufgrund von Mängeln an dem ausgelegten Gutachten (siehe auch folgende Punkte der Stellungnahme) wurden ein neues Verkehrsgutachten

und darauf basierend auch eine neue schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchungen kommen in Teilen zu anderen Ergebnissen, so dass eine Neubewertung der erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan sowie der getroffenen textlichen Festsetzungen zum Schallschutz notwendig werden. Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend angepasst und der Verfahrensschritt der Offenlage wird wiederholt. Der betroffene Bürger erhält erneut die Möglichkeit, sich über die Inhalte der Planung zu informieren und Stellung zu nehmen.

Zu 8.) Kenntnisnahme. Die Fläche H (fortan Fläche Z) soll gemäß der textlichen Festsetzung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet werden. Die Erschließung der Baustelle ist grundsätzlich ebenfalls als Benutzung des Allgemeinen Wohngebietes zu betrachten. Anderweitige temporäre Zufahrten im Rahmen der Bauphase befinden sich noch in der Überprüfung, sind jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung der entsprechenden Nutzung nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sollte der Baustellenbetrieb ausschließlich über die Zufahrt von der Buschkrugallee erfolgen, ist vorab sicher zu stellen, dass der bauliche Bestand, einschließlich der Tiefgarage, als auch der Betrieb des Hotels keinen Einschränkungen bzw. Gefährdungen ausgesetzt werden. Da die zukünftige Zufahrt des Allgemeinen Wohngebietes bereits während des Betriebes des Spaßbades „Blub“ als einzige Erschließung der Stellplätze und zur Anlieferung genutzt wurde, führt die Festsetzung eines Baugebietes und die Wiederaufnahme von vermehrtem Verkehr über das Grundstück des Hotels nicht zu einem Zustand, der eine völlig neue Situation für den Betrieb des Hotels darstellt und diesen wesentlich einschränkt.

Zu 9.) Kenntnisnahme. Eine Erschließung ist im Rahmen des bestehenden Geh- und Fahrrechts sicherzustellen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes 8-30 erfolgt in Form von Baufenstern, so dass an die Baugrenze zwischen den Punkten F und G (fortan T und U) nicht zwingend herangebaut werden muss. Darüber hinaus wäre im Rahmen der Umsetzung in diesem Bereich alternativ aber auch eine Überbauung der Zufahrt möglich, so dass die Festsetzungen nicht im Widerspruch stehen.

Zu 10.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Aufgrund vielfältiger inhaltlicher Mängel an dem Gutachten, wurde eine Überarbeitung der Untersuchung beauftragt. Die neuen Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan 8-30 ein und die Planzeichnung und Begründung werden erneut ausgelegt. Die von der Planung betroffenen Bürger können darauf hin erneut zu den Planinhalten Stellung nehmen.

Zu 11.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Sowohl das Verkehrsgutachten als auch das Lärmgutachten wurden gänzlich überarbeitet und die Planung wird erneut ausgelegt.

Zu 12.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und kommt nun zu dem Ergebnis, dass basierend auf den richtig gestellten Verkehrsannahmen die Errichtung einer Lichtsignalanlage sowie das Verbot eines Linkseinbiegens in das Plan-

gebiet nicht erforderlich sind. Der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt.

Zu 13.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auch das überarbeitete Verkehrsgutachten - angelehnt an die bestehende Aufteilung der Fahr- und Haltespuren - nur von einer Viertelung der Fahrbahn ausgeht.

Zu 14.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt. In der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens kommt eine Betrachtung der Fahrzeugpuls zum tragen. Im Ergebnis des überarbeiteten Gutachtens ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage nicht mehr erforderlich.

Zu 15.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt. Das überarbeitete Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Lichtsignalanlage nicht notwendig ist und auch die derzeit bestehende Abbiegebeziehung für das Hotel (Linkseinbiegen von der Buschkrugallee Süd) erhalten bleiben kann. Zur Verbesserung der Fußgängerquerung der Buschkrugallee (mehr Sicherheit und kürzere Wartezeiten) werden aber Fußgängerfurten im Bereich der Straßenverkehrsfläche vorgeschlagen. Diese erfordern zwar geringfügige Umbaumaßnahmen am bestehenden Knotenpunkt, gestalten jedoch auch die Abbiegebeziehungen für die Kraftfahrzeuge sicherer.

Zu 16) Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt. Das überarbeitete Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Lichtsignalanlage nicht notwendig ist und auch die derzeit bestehende Abbiegebeziehung für das Hotel (Linkseinbiegen von der Buschkrugallee Süd) erhalten bleiben kann.

Zu 17.) Die Hinweise werden berücksichtigt. Basierend auf dem überarbeiteten Verkehrsgutachten wurde auch das Lärmgutachten einer Prüfung unterzogen und neu gefasst. Der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt.

Zu 18.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Basierend auf dem überarbeiteten Verkehrsgutachten wurde auch das Lärmgutachten einer Prüfung unterzogen und neu gefasst. Der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt.

Zu 19.) Die Hinweise werden berücksichtigt. Basierend auf dem überarbeiteten Verkehrsgutachten wurde auch das Lärmgutachten einer Prüfung unterzogen und neu gefasst. Der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt.

Zu 20.) Die Hinweise werden berücksichtigt. Basierend auf dem überarbeiteten Verkehrsgutachten wurde auch das Lärmgutachten einer Prüfung unterzogen und neu gefasst. Der Be-

bauungsplan wird um schallschützende Festsetzungen ergänzt und mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt.

Im Übrigen kann vorliegend im Rahmen der Schallimmissionsprognose auf Grund der Bestandsbebauung auf eine nähere Betrachtung einer fehlenden abschirmenden Bebauung verzichtet werden, da realistischerweise nicht von einer anderweitigen, besseren Verwertbarkeit dieser Grundstücke durch eine geänderte bauliche Nutzung auszugehen ist.

Zu 21.) Der Anregung wird gefolgt. Die verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude und Nutzungen wurden einer erneuten Prüfung unterzogen. Basierend auf den neuen Gutachten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst und ergänzt. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass aufgrund des bestehenden Verkehrs entlang der Buschkrugallee die derzeitige Lärmbelastung sehr hoch ist und nicht durch die geringe anteilige Verkehrszunahme basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgerufen wird. Dennoch werden in den Bebauungsplan schallschützende Festsetzungen auch für die Hotelnutzung aufgenommen, um eine langfristige schallschützende Wirkung (bei Um- oder Neubau) gewährleisten zu können.

Zu 22.) Der Auffassung wird widersprochen. Auf Seite 19 von 116 wurde im Kapitel 3.9 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) klargestellt, dass im vormals vorliegenden verkehrstechnischen Gutachten die Erschließbarkeit über den „einzig“ zur Verfügung stehenden Punkt geprüft wurde und mit den erforderlichen Schleppkurvennachweisen die Leistungsfähigkeit letztendlich nachgewiesen werden konnte.

Darüber hinaus wurde in der Begründung auf den Seiten 53 und 68 (Auswertungen von Stellungnahmen der Behörden) als auch auf der Seite 75 der Begründung im Kapitel Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ausführlich erläutert, dass alternative Erschließungsführungen geprüft wurden.

Aufgrund des neu erstellten Verkehrsgutachtens werden die Formulierungen in der Begründung angepasst und zur besseren Nachvollziehbarkeit auch im Kapitel 3.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen und konkretisiert.

Zu 23.) Die Bedenken werden in der Planung berücksichtigt. Auf Grundlage neuer Verkehrs- und Schallgutachten werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes neu bewertet und es werden schalltechnische Festsetzungen für das Hotel ergänzt. An der grundsätzlichen Planung wird jedoch festgehalten, da alternative Erschließungsführungen nach erfolgter Prüfung nicht zur Verfügung stehen.

Zu 24.) Der Auffassung wird widersprochen. Alternative Erschließungsvarianten wurden bei der Bebauungsplanaufstellung geprüft. Die Ergebnisse (siehe Abwägung zu Punkt 22 Erschließungsvarianten) sind in der Begründung aufgeführt worden. Zum besseren Nachvollziehbarkeit der durchgeführten Variantenprüfung werden die Prüfergebnisse auch im Kapitel 3.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte aufgenommen und konkretisiert.

Zu 25.) Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten wurde überarbeitet und der Bebauungsplan wird mit den angepassten Verkehrs- und Lärmgutachten neu ausgelegt.

Zu 26.) Die Bedenken werden in der Planung berücksichtigt. Auf Grundlage neuer Verkehrs- und Schallgutachten werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes neu bewertet und schalltechnische Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzt. An der grundsätzlichen Planung wird jedoch festgehalten.

Bürger 2, 21. Mai 2015

1. Im Planungsverfahren 8-30 (ehemaliges Blub-Gelände) bitte ich Sie, die Auflage zu formulieren, Flächen für Selbstnutzerguppen zur Verfügung zu stellen. Insbesondere Familien geraten in Nordneukölln unter Druck, da ihr Platzbedarf steigt, die Wohnflächen aber immer knapper werden. Der Neubau von familienfreundlichen Wohnhäusern würde diesen Effekt abmildern. Ich selbst habe drei Kinder und bin Teil einer Gruppe von mehreren Familien, deren Kinder in Nordneukölln Kitas und Schulen besuchen.

Würden auf dem ehemaligen Blub Gelände Flächen für Selbstnutzerguppen zu moderaten Preisen zur Verfügung stehen, könnte einigen Familien in Neukölln eine Perspektive geboten werden.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Ziel der vorliegenden Planung ist die Realisierung von Geschosswohnungsbauten mit Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Da sich das Grundstück zudem im Eigentum eines privaten Investors befindet, wären verbindliche Regelungen zur Umsetzung von Wohneinheiten für Baugruppen gleichbedeutend mit einem Eingriff in das Eigentum. Entsprechende Festsetzungen sollen somit nicht getroffen werden.

Bürger 3, 18. Mai 2015

1. Gegen den Bebauungsplan haben wir zwar Bedenken, aber stimmen dem zu, da mit der Planung nicht nur die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und ein Sondergebiet Hotel, sondern auch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Parkanlage um den Britzer Teich und ein Grünstreifen als überörtliche Grünverbindung vorgesehen ist.

2. Bei der hier vorliegenden Planung besteht ein Zielkonflikt zwischen Baumschutz und Bodenschutz. Nach derzeitigem Planungsstand sind nach Baumschutzverordnung 90 geschützte Bäume von einer Fällung betroffen. Wir möchten deshalb darauf drängen, dass während der Bodensanierungs- und Abrissarbeiten des ehemaligen Blub-Gebäudes ein möglichst hoher Anteil der auf dem Gelände befindlichen Altbäume erhalten bleibt bzw. mit dem Baumbestand behutsam umgegangen wird. Für den Erhalt der in der Parkanlage befindlichen Bäume sind während der Sanierungs- und Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3. Ein Verlust von Fledermaus-Quartieren an den von Abriss betroffenen Gebäuden ist durch Fledermauskästen auszugleichen. Nicht alle künstlichen Fledermausquartiere werden aus

unserer Erfahrung angenommen, deshalb ist es im Rahmen vorgezogener artenschutzrechtlicher Maßnahmen notwendig, ein erhöhtes Angebot im Verhältnis 1:3 bereitzustellen.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Bereiche, die nicht von der Altlastensanierung bzw. vom Neubau betroffen sind, wird ein Erhalt der Bäume angestrebt. Dies liegt auch im Interesse des Bauherren, da bestehende und erhaltene Bäume auf die Pflanzfestsetzung anrechenbar sind. Für Bäume, die sich im näheren Umfeld von Baumaßnahmen befinden, sind auf Grundlage geltender Bestimmungen (BaumSchVO) entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu gewährleisten.

zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den für den Artenschutz zuständigen Behörden (vgl. auch städtebaulicher Vertrag).

Vattenfall Europe Wärme AG, 22. April 2015

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden. Die Vattenfall Europe Wärme AG bietet auch alternative Wärmeversorgungsmöglichkeiten, die ebenfalls die Anforderungen ökologischer und wirtschaftlicher Anlagen erfüllen. Investoren und Eigentümer beraten wir gern.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berliner Stadtreinigung, 27. April 2015

1. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-30 sieht entsprechend des beabsichtigten Baukonzeptes ein Geh- und Fahrrecht für das Allgemeine Wohngebiet vor.

Wir können im aktuellen Baukonzept nicht erkennen, ob für die ca. 350 m lange Privatstraße ein Wendehammer für Entsorgungsfahrzeuge ordnungsgemäß geplant ist. Um die Befahrbarkeit und die ordnungsgemäße Entsorgung für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge dauerhaft zu gewährleisten, müssen die Verkehrsflächen so befestigt sein, dass sie mit einer max. Einzelachslast von 11,5 t und einem Fahrzeuggesamtgewicht von 26 t dauernd benutzt werden können, wie in den Leistungsbedingungen der BSR festgelegt. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von 25 m Durchmesser oder müssen alternativ als ausreichend großer Wendehammer gestaltet werden.

2. Das Rückwärtsfahren sollte grundsätzlich vermieden werden, in Ausnahmefällen ist eine Wendefläche mit einmaligem Rücksetzen von maximal einer Fahrzeuglänge zu planen.

3. Die vorliegende Fahrgenehmigung muss auf die gesamte Privatstraße ausgeweitet werden.

4. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Die geplanten Festsetzungen der Flächen für Zufahrten, Tiefgaragen und Stellplätze sind so dimensioniert, dass am Ende der zentralen Zufahrtsstraße ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAS 06 Platz findet. Im Rahmen der Ausführung und Umsetzung der Planung sind die entsprechenden Dimensionierungen sicher zu stellen.

Zu 2.) Kenntnisnahme. Die entsprechenden Fahr- und Aufstellflächen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung vorzusehen.

Zu 3.) Kenntnisnahme. Eine Fahrgenehmigung liegt im Interesse des Eigentümers und ist im Zuge einer privatrechtlichen Vereinbarung vorzusehen. Dies ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Zu 4.) Kenntnisnahme.

Fazit:

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu Änderungen geführt, welche die Grundzüge der Planung berühren. So wurden das Verkehrs- und Lärmgutachten neu gefasst und daraus resultierend zusätzliche schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Anpassung der Planzeichnung sowie der Begründung des Bebauungsplanes 8-30 wird der Verfahrensschritt zur Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt. Ebenso erfolgt eine erneute, auf die von den Änderungen Betroffenen beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

4.5 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 für die Grundstücke Buschkrugallee 60/64 sowie für einen angrenzenden Abschnitt des Grünzugs südlich des Teltowkanals im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz, wurde die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 23. April 2018 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Des Weiteren wurden 31 weitere Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die parallel stattfindende erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Rahmen der parallel stattfindenden erneuten Beteiligung der Behörden sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnah-

men von 11 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C 3, vom 9. Mai 2018

1. Für den Bebauungsplan 8-30 sind Hinweise bezüglich der Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach BImSchG § 47 entbehrlich. Außerhalb meiner Zuständigkeit bitte ich Sie, die nachfolgende Stellungnahme aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbedingtem Lärm von I C 14 zu beachten:

2. Um die Überschreitung der Immissionsbegrenzung für Maximalpegel durch die Geräusche des Parkplatzes des Hotels zu kompensieren, sollen nicht offenbare Fenster in die entsprechende Fassade eingebaut werden (textliche Festsetzung Nr. 16). Dies ist eine – gemessen an der Ursache – schwerwiegende Maßnahme. Es sollte erwogen werden, das Schöneberger Modell anzuwenden oder die bauliche Lösung beim Hotelbetreiber zu ermöglichen. Bei Fragen zum Hinweis außerhalb der Zuständigkeit wenden Sie sich bitte an [...]

Abwägung:

Zu 1.) *Kenntnisnahme.*

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundlage für die Beurteilung des vom Hotel ausgehenden Gewerbelärms bildet die TA Lärm. Bei Feststellen von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. der zulässigen Maximalpegel sind durch die heranrückende Wohnbebauung entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Dies wurde durch die textliche Festsetzung Nr. 16 im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Sicherstellung, dass in den zum Parkplatz ausgerichteten Wohnräumen kein maßgeblicher Immissionsort entsteht, wird die Festverglasung für die betroffenen Bereiche festgesetzt. Zusätzlich ermöglicht die textliche Festsetzung auch alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung. Die von der Behörde vorgeschlagenen Maßnahmen des „Schöneberger Modells“ sowie die bauliche Lösung durch den Hotelbetreiber stellen derartige alternative Maßnahmen der Schalldämmung dar, so dass diese grundsätzlich auch zur Anwendung kommen können, um den Lärmkonflikt zu lösen.

Im Rahmen eines Telefonates zwischen dem Bezirksamt Neukölln (Stapl b5) mit der Stellungnehmenden Behörde SenUVK I C 14 wurde nochmals das gewählte Vorgehen im Planverfahren erläutert. Es wurde ausgeführt, dass unterschiedliche Varianten durch den Schallgutachter geprüft wurden. Dabei stellt die bauliche Lösung beim Hotelbetreiber eine Variante dar, die ohne Festverglasung der benachbarten Bebauung auskommt. Da hierzu aber eine Einigung mit dem Erbbauberechtigten des benachbarten Grundstücks erforderlich wäre und diese aktuell nicht absehbar ist, wurde stattdessen eine Festverglasung festgesetzt. Ergänzend wurde auf den Wortlaut der textlichen Festsetzung hinsichtlich der alternativen Maßnahmen gleicher Wirkung hingewiesen.

Die in der am 09.05.2018 per Email eingegangenen Stellungnahme geäußerten Standpunkte werden daher durch das Stadtentwicklungsamt Neukölln als grundsätzliche Hinweise gewertet, die der Planung nicht entgegenstehen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D 27, vom 5. Mai 2018

1. Gegen die erneute öffentliche Auslegung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch kann abschließend nicht beurteilt werden, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist. Es wird empfohlen ein Entwässerungskonzept aufzustellen.

2. Oberflächengewässer: Unmittelbar an das B-Plangebiet grenzt das Oberflächengewässer Teltowkanal an. Nachteilige Veränderungen dieses Oberflächengewässers sind durch die Planung nicht zu erwarten. Folgende Hinweise sind bzgl. der Einleitung von Niederschlagswasser zu beachten: Die direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fällt. Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z. B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Die Erlaubnis für die direkte Einleitung bzw. die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist nicht Bestandteil des B-Plan-Verfahrens und vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit einer Einleitung kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen. Bestehende, wasserrechtlich beschiedene Einleitungen im B-Plangebiet müssen bei einer Nutzungsänderung der Flächen bzw. bei einer Änderung der Bebauung gegebenenfalls entsprechend aktueller rechtlicher und technischer Anforderungen angepasst werden.

3. Grundwasser in Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung: Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswasser können nicht beurteilt werden, da in der Begründung zum B-Plan nicht klar erkennbar ist, ob Niederschlagswasser versickert werden soll. Folgende Hinweise sind bzgl. einer Versickerung zu beachten: Nach Möglichkeit soll Niederschlagswasser vor Ort versickert werden, wenn dem sonstige Belange nicht entgegenstehen. Bei Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück durch planerische Vorsorge sicher zu stellen. In der Planung sind daher frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für die Versickerung und/oder der Aufbereitung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

4. Ist eine Einleitung in Oberflächengewässer nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Oberflächenabflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Hier wird auf das Hinweisblatt – Begrenzung von-Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BreWa-BE) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz verwiesen. Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist nicht Bestandteil des B-Plan-

Verfahrens. Die Erlaubnisfähigkeit von Versickerungsanlagen kann erst im gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft werden, wenn konkrete Antragsunterlagen vorliegen.

5. Es ist jedoch empfehlenswert, bereits im B-Plan-Verfahren mögliche und notwendige Entwässerungslösungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und ihrer Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen. Ein geeignetes Mittel kann dabei ein Entwässerungskonzept sein.

6. Hinweis zur Niederschlagsentwässerung: Die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes wird empfohlen. Dabei sind alle gängigen allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeits- und Merkblätter, DIN-Vorschriften) zu beachten und einzuhalten.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme. Ein abschließendes Niederschlagsentwässerungskonzept wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und umgesetzt. Die aktuellen Planungen basieren darauf, dass die bestehende wasserbehördliche Erlaubnis zur Ableitung von Niederschlagswasser in den Teltowkanal fortbesteht bzw. neu erteilt werden kann. Diese gestattet einen Abfluss von 77 l/s von ca. 7.800 m² Dachflächen. Darauf aufbauend soll ein entsprechendes Kanalnetz entworfen werden. Zur Einhaltung des Einleitvolumenstroms von 77 l/s ist zusätzlich die Schaffung eines Retentionsvolumens von rund 172 m³ erforderlich. Dieses kann beispielsweise durch entsprechend dimensionierte Staukanäle mit einer Dimension DN 1.000 auf einer Länge von 150 m bereitgestellt werden. Abschließend ist im Übergabeschacht zur Ableitung eine Drosseleinrichtung anzuordnen. Bei geeigneten Untergrundverhältnissen soll das Niederschlagswasser jedoch versickert werden. Hierbei sind im Bereich der Sickeranlage die Beurteilungswerte Boden für das Schutzziel Grundwasser nach Berliner Liste 2005 einzuhalten. Eine Versickerung durch belastete Böden ist auszuschließen. Aktuelle Erkenntnisse lassen eine Versickerung im südöstlichen Bereich des Grundstücks zu, so dass hier eine Sickermulde angeordnet werden kann. Je nach Verlauf und Ergebnis der Altlasten-/Baugrunderkundungen sollen bei entsprechender Eignung weitere Flächen von der Niederschlagsableitung abgekoppelt und das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Die konkreten, objektbezogenen Anforderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ergeben sich in der Folge aus dem durchzuführenden Genehmigungsverfahren.

Zu 2.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Bestandteil geltender Rechtsbestimmungen und im Rahmen der Umsetzung der Planung sowie dem späteren Betrieb zu berücksichtigen.

Zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser soll ausschließlich in unbelasteten Bereichen des Grundstücks erfolgen. Dafür sind die Flächen im Rahmen der Abriss und Sanierungsarbeiten von etwaigen Bodenbelastungen zu befreien, oder es sind

beim örtlichen Verbleiben der Belastungen entsprechende Vorkehrungen (z.B. durch Abdichtungen) zu treffen, die ein Durchdringen bzw. Ausschwemmen von Schadstoffen verhindern.

Zu 4.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Bestandteil geltender Bestimmungen.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung liegt eine grobe Planung zur Entwässerung vor (siehe oben), welche jedoch erst im Genehmigungsverfahren im Rahmen der Umsetzung der Planung konkretisiert werden kann.

Zu 6.) Kenntnisnahme. Ein vollständiges Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Umsetzung der Planung erstellt und der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B 22, vom 23. Mai 2018

1. Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und –organisatorischer Sicht bestehen zu dem o. g. B-Planverfahren bei Berücksichtigung nachfolgend genannter Hinweise und Anmerkungen grundsätzlich keine Bedenken.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass zum StEP Verkehr (Seite 19 Begründungstext) ein aktualisierter Bestand 2017 vorliegt.

3. Die Hochrechnung der gezählten Verkehrsmengen auf den DTVw mittels Tagesgang der Hauptverkehrsmittelgruppen aus der SrV 2013 ist methodisch nicht möglich. Für die Hochrechnung von Zählergebnissen auf den Tagesverkehr stellt SenUVK den Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (Stand März 2017) zur Verfügung: <http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/datengrundlagen/umrechnungsfaktoren/>

4. Die aktualisierten Faktoren haben auch Auswirkungen auf die Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 4 in der verkehrlichen Untersuchung).

5. Es ist zudem anzumerken, dass sich ein DTVw nicht zwangsläufig aus einzelnen Verkehrszählungen ableiten lässt. Hierzu wäre ein jahreszeitlicher, bzw. wochenzeitlicher Ausgleich sowie ein Abgleich mit vorhandenen Dauerzählstellen notwendig, beispielweise mit der Zählstelle TE017 in der Buschkrugallee südl. Spätstraße – Blaschkoallee. Ansprechpartner hierfür ist die VMZ. In der Regel genügt jedoch ein Abgleich mit den Verkehrsstärkenkarten der Verkehrslenkung Berlin, die für 2014 in der Buschkrugallee nördl. Franz-Körner-Straße eine Verkehrsbelastung von 22.400 Kfz/24h DTVw ausweist, südl. 22.000 Kfz/24h DTVw. Die auf S. 3 genannten Verkehrsbelastungen von 24.000 Kfz/24h und 24.400 Kfz/24h können nicht nachvollzogen werden.

6. Die Verkehrszählung der VLB auf der Buschkrugbrücke ist vom 11.04.2016. Für die Argumentation der Entwicklung der Verkehrsmengen ist auch die Verkehrszählung im Knotenpunkt Buschkrugallee / Blaschkoallee – Späthstraße vom 12.07.2016 zu berücksichtigen.

7. Derzeit wird der Prognosehorizont 2030 des Verkehrsmodells des Landes Berlin geprüft und für die anstehende Wirkungsschätzung im Rahmen der Fortschreibung des StEP Ver-

kehr vorbereitet. Für eine verkehrliche Abschätzung können bereits vorab Daten aus dem neuen Verkehrsmodell abgefragt werden.

8. Die am 23.05.2016 durch SenUVK, IV A (nicht die VLB, vgl. Begründung, S. 25) übermittelten Verkehrsbelastungen 2025 aus dem Verkehrsmodell des Landes Berlin beziehen sich auf Kfz/24h DTVw und den zugehörigen Lkw-Anteil für Lkw > 3,5 t zul. Gesamtgewicht, nicht jedoch den Schwerverkehrsanteil, der auch Busverkehr und sonstigen Schwerlastverkehr beinhaltet (vgl. auch Tabelle 17 in der verkehrlichen Untersuchung). Die Begrifflichkeit und die jeweiligen Werte sind auch entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen und klar zu trennen.

9. Für die Anwendung des HBS, Ausgabe 2015, wird durch das Land Berlin derzeit eine Handreichung vorbereitet. Diese soll spätestens mit Einführung des HBS, Ausgabe 2015, in Berlin für die Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes vorliegen und ergänzend zum Einföhrungserlass auch Aussagen zu Stadtstraßen enthalten. Das HBS, Ausgabe 2001, ist ab diesem Zeitpunkt nicht mehr anzuwenden.

10. Für die Verkehrserzeugung wurde die Auswertung der SrV 2008 für Neukölln herangezogen. Maßgebend hierfür ist die SrV 2013, die Aussagen zur äußeren und inneren Stadt trifft. Sofern Werte aus der SrV 2008 herangezogen werden, ist dies zu begründen und entsprechend der Mobilitätsentwicklung der vergangenen zehn Jahre zu bewerten. Für die Besucher wurde der Modal Split der Verkehrsmittelwahl mit Zweck „Freizeit“ gewählt. Im Freizeitverkehr ist jedoch nicht nur Besucherverkehr enthalten. Dies ist bei der Wahl des Modal Split zu bedenken und abzuwägen.

11. Bei der verkehrlichen Erschließung ist auch das Verkehrsangebot auf dem Britzer Damm (Haltestelle Wussowstr.) zu beschreiben. Zudem sollte das in der Begründung genannte, gute Verkehrsangebot im ÖPNV durch Aussagen, beispielsweise zur Taktichte, belegt werden.

12. Die Anbindungslängen an die verschiedenen Haltestellen/Bahnhöfe gehen derzeit aus der Begründung nicht hervor. Wenigstens ist die minimale und maximale Anbindungslänge von den Wohnstandorten aus zu nennen. Dabei ist auch der U-Bahnhof Grenzallee zu berücksichtigen, welcher mit ähnlichen Entfernungen wie der U-Bahnhof Blaschkoallee erreicht werden kann.

13. Neben der dauerhaften Sicherung des Geh- und Fahrrechts für die Fläche Z muss aus dem Plangebiet auch eine für den Rad- und Fußverkehr nutzbare Zuwegung Richtung Westen/Südwesten zur Anbindung in/aus Richtung Rungiusstr. bzw. des Knotens Rungiusstr./Franz-Körner Str. vorgesehen werden. Die ausschließliche Zugänglichkeit über die Buschkrugallee ist dabei nicht ausreichend, da sonst unnötige Umwege in/aus Richtung Westen und Südwesten resultieren (z. B. zur/von der Linie M44 oder sonstigen Angeboten wie Einzelhandel oder Kindertagesstätten). Insgesamt soll eine verkehrliche Durchlässigkeit des Wohngebietes für den Fuß- und Radverkehr erreicht werden. Ebenso sollte ein direkter Zugang aus dem Plangebiet zur parallel zum Teltow-Kanal verlaufenden Wegebeziehung

hergestellt werden. Eine Öffnung des Plangebietes in Richtung Süden sollte geprüft werden, um einen möglichst direkten Zugang zum U-Bahnhof Blaschkoallee zu gewährleisten.

14. Die vorgenannten Wege sind dabei für Bewohner und Besucher öffentlich zugänglich, gut ausgebaut, sicher und beleuchtet vorzusehen sowie barrierefrei auszugestalten.

15. Aufgrund der umfangreichen Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen wird darauf hingewiesen, dass wegen der vorhandenen ÖPNV-Anbindung in Verbindung mit der Entwicklung eines Fuß-/Radwegenetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf hingewirkt werden soll, kein Überangebot an Stellplätzen zu schaffen.

16. Wie bereits im Abstimmungsprotokoll vom 16.03.16 festgehalten, wird aufgrund der unveränderten Grundlagendaten weiterhin nicht von einer Notwendigkeit zur Errichtung einer LSA aus Leistungsfähigkeitsgründen an der Zu-/Ausfahrt vom ehemaligen "Blub" ausgegangen. Allerdings regen wir aufgrund des Schulstandortes und dem zu erwartenden Querungsbedarf zwischen Schule und den künftigen Wohnnutzungen die Errichtung einer Querungshilfe in diesem Bereich an. Hierzu sollte eine Klärung mit der BVG zur weiteren Nutzung der Busbucht in Fahrtrichtung Nord herbeigeführt werden, so dass dann die Verortung der Querungshilfe möglich wird und zugleich über die Möglichkeit der Anlage eines Linksabbiegefahrstreifens auf das Gelände entschieden werden kann. Die Abwägungen in diesem Bereich betreffen die möglichen Behinderungen der Geradeausfahrer im Zuge der Buschkrugallee in Richtung Nord entweder durch Fahrgastwechsel ausführende Busse (bei Wegfall der Busbucht) oder durch im linken Fahrstreifen ggf. wartende Linksabbieger auf das Gelände.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Einordnung der aufgeführten Straßen hat sich mit der neuen Karte nichts geändert. Der aktualisierte Stand des StEP Verkehr wird in der Begründung redaktionell angepasst.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wurden für die Ermittlung der Bestandssituation die Verkehrsstärkenkarten der VLB verwendet. Die Straßen Franz-Körner-Straße und Haarlemer Straße (schließen an den nächstliegenden Knotenpunkt an die Buschkrugallee an) sowie die Zufahrt zum Parkhotel Blub sind darin nicht enthalten. Daher wurde hilfsweise eine Zählung an diesem Knotenpunkt sowie an der Zufahrt durchgeführt. Im Untersuchungsbericht 2016 wurden die Verkehrszählungen anhand der Ganglinie der SrV 2013 für das äußere Berlin hochgerechnet. Wenn stattdessen mit Hilfe der Verkehrszählung der Verkehrslenkung Berlin vom 11.04.2016 in der Buschkrugallee die Anteile der Zählung durch LK Argus im Jahr 2016 prozentual am Tagesverkehr gleichgesetzt werden, ergibt sich nach Aufrundung auf volle Hunderter ebenso ein DTVw der Franz-Körner-Straße in Höhe von 2.400 Kfz pro Tag. Dieser Wert wird daher als plausibel angesehen. Die dann für den Prognosefall im Untersuchungsbericht 2016 ausgegebenen 3.100 Kfz/Werktag für die Franz-Körner-Straße erfolgten durch einen Aufschlag von knapp 30 %, der damit sogar noch über dem Anstieg der Prognose 2025 für die Buschkrugallee liegt. Diese Werte wurden mit der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII Verkehr (nun Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) abgestimmt und am 23. Mai 2016 bestätigt. Eine Verwendung der gezählten Daten ist daher plausibel.

Zu 4.) Der Hinweis wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung bereits berücksichtigt. Hierfür hatte der Verkehrsgutachter bereits die nach dem aktuellen Leitfaden angepassten Umrechnungen in einer tabellarischen Zusammenstellung angewandt und dem Schallgutachter für die Auswirkungsanalyse übermittelt. In der Folge wurde mit der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung abgestimmt, dass die Auswirkungen zu gering ausfallen, so dass eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich ist. Dies wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. I C am 22.06.2017 per Email mitgeteilt.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu o.g. Aufführungen zum DTVw. Die Verkehrsbelastung der Buschkrugallee im Bestand wurde der Verkehrsstärkenkarte von 2014 entnommen. Dabei ist anzumerken, dass es sich auf Seite 3 der Verkehrsuntersuchung bei den Angaben zu den Verkehrszahlen der Verkehrsmengenkarte 2014 um Tippfehler handelt. Richtig ist, dass nördlich der Franz-Körner-Straße der DTVw 2014 bei 22.400 Kfz lag und südlich der Franz-Körner-Straße bei 22.000 Kfz und damit der Hochrechnung sehr ähnelten. In den Tabellen und späteren Berechnungen wurden jedoch die korrekten Daten verwendet. Für die Schalluntersuchung bildeten zudem die abgestimmten Prognosedaten die Grundlage für den Prognosenußfall und Prognoseplanfall.

Zu 6) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zählung vom 12.07.2016 wurde angefragt, liegt jedoch bis heute nicht vor. Für die Prognoseberechnungen und –betrachtungen hat diese Zählung jedoch ohnehin keinen direkten Einfluss, da mit den Prognosewerten der Senatsverwaltung gearbeitet wurde.

Zu 7.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Daten zum Prognosehorizont 2030 lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor und können laut Aussage der entsprechenden Stelle in einem anderen Verfahren kurzfristig nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der Prognosedaten 2025 wurde überdies mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Verkehr abgestimmt und die verwendeten Daten bestätigt. Diese Prognose beinhaltet bereits eine Erhöhung der Verkehrsstärken um über 20 % im Vergleich zu den Bestandsdaten. Deshalb und auch, weil der Anschlussknotenpunkt über genügend hohe Kapazitätsreserven verfügt sowie aus vergleichbaren Bauvorhaben und Straßenabschnitten erfahrungsgemäß nicht mit einer relevanten Änderung zur Prognose 2025 zu rechnen ist, wird die bisherige Vorgehensweise als ausreichend erachtet.

Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Übergabe der Daten für die schalltechnische Untersuchung enthielt nur noch die Unterscheidung nach Kfz kleiner und größer als 2,8 t gemäß den Umrechnungsfaktoren nach „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“.

Zu 9.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Aussage wird entnommen, dass die Berechnungen nach dem HBS 2001/2009 bis zur Handreichung zur Anwendung des HBS 2015 noch Bestand haben. Dennoch wurden die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen mit Hilfe einer Verkehrssimulation durchgeführt, die deutlich realistischere Ergebnisse liefert als einfache Berechnungen und nicht auf den statischen Rechenverfahren des HBS beruhen. Demnach ergeben sich aufgrund der LSA-Situation im Umfeld genügend hohe Kapazitätsreserven am Anschlussknotenpunkt, um ein Vielfaches an ein- und ausfahrenden Verkehrsmengen in den Spitzenstunden leistungsfähig abzuwickeln.

Zu 10.) Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Pkw-Besetzungsgrade für Neukölln unterscheiden sich nicht von den Besetzungsgraden für das äußere Berlin der SrV 2013 und haben somit keine Auswirkungen auf die Verkehrsaufkommensermittlung. Die MIV-Anteile für die Ermittlung des Kfz-Verkehrsaufkommens unterscheiden sich zwischen 2016 und den aktuell anzusetzenden Werten. Festzustellen ist ein allgemeiner Rückgang des MIV-Anteils von 2008 zu 2013 sowohl für Gesamtberlin, als auch für den Bereich „äußeres Berlin“ in Höhe von ca. -6 %. Wendet man diesen Rückgang von 6 % für den Bezirk Neukölln an, ergibt sich somit auch für einen theoretischen Betrachtungsfall SrV 2013 eine Minderung des MIV-Anteils (SrV 2013 Neukölln). Wenn die MIV-Anteile der SrV 2013 für das äußere Berlin angenommen werden und die Wohneinheiten unverändert wie ausgerechnet verbleiben, ergibt sich eine geringere Anzahl an Kfz-Fahrten, als in der Untersuchung 2016 ermittelt. Auch unter dem Ansatz der aufgerundeten Wohneinheiten (angenommen wurden 450 WE statt rechnerisch nach GF ermittelbaren 406 WE abzüglich Gewerbe und Kita) und der Verwendung der aktuelleren SrV-Daten von 2013 für das äußere Berlin ergeben sich nur unwesentlich mehr Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden (jeweils 5 bzw. 4 Fahrten mehr). Der MIV-Anteil für den Besucherverkehr wird in Höhe des Freizeitverkehrs als plausibel angesehen, da der Wert des Freizeitverkehrs einem Mittelwert entspricht, jedoch nicht bekannt ist, wie bspw. die durchschnittliche ÖPNV-Situation zu diesem Wert geführt hat. Daher, und aufgrund dessen, dass in näherer Umgebung eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben ist, wird der MIV-Anteil für Besucher als plausibel und eher noch als zu hoch angesehen, so dass man im Sinne einer Worst-case-Betrachtung auf der sicheren Seite ist.

Zu 11.) Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird hinsichtlich der ÖPNV-Erschließung um die Haltestelle Wussowstraße und Aussagen zur Taktdichte ergänzt. Die Haltestelle liegt in einer etwas größeren Entfernung vom Geltungsbereich (ca. 900 m) am Britzer Damm. Von dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie M 44 im 5-Minuten-Takt. Die Bus-Station Franz-Körner-Straße liegt unmittelbar und nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt (am Knotenpunkt Franz-Körner-Straße/Buschkrugallee), die Entfernung zu den Wohnstandorten beträgt zwischen ca. 150-400 m. Dort verkehrt tagsüber die Linie 171 in einem 10-Minuten-Takt sowie nachts die Linie N7. Zudem ist die ca. 650 m entfernte U-Bahnstation Grenzallee mit dem Bus innerhalb einer Station erreichbar. Die U-Bahnstation liegt zudem, ebenso wie die U-Bahnstation Blaschkoallee, in einem Entfernungsbereich, der auch mit dem Fahrrad leicht und schnell zu bewältigen ist.

Zu 12.) Der Anregung wird gefolgt. Die Abstände zu den in der Begründung aufgeführten Haltestellen werden redaktionell ergänzt. Die nahegelegene Bushaltestelle Franz-Körner-Straße befindet sich ca. 70 m vom Geltungsbereich (min. 150m zur nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung) entfernt. Mit den Buslinien 171 und N7 erreicht man über die Bushaltestelle Buschkrug die in ca. 600 m entfernt liegende U-Bahnstation Blaschkoallee der U7. Die U-Bahnstation Grenzallee der U7 ist ebenfalls über die Buslinien 171 und N7 und der Bushaltestelle Grenzallee/Jahnstr. in einer Entfernung von ca. 650 m vom Geltungsbereich erreichbar.

Zu 13.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die westlich und südlich angrenzenden Wohngebietsflächen sind Bestandteile privater Grundstücksflächen bzw. im Eigentum von Wohnungsbaunternehmen, so dass ein Zugriff auf diese Flächen zur Sicherung einer Durchwegung nicht möglich ist. Die Sicherung der Fläche Z ist dagegen möglich, da diese Wegebeziehung bereits in den Grundbüchern als Grunddienstbarkeit im Sinne einer Zuwegung gesichert wurde und in der vorliegenden Planzeichnung lediglich zur Eintragung einer Baulast festgesetzt werden soll. Die Fuß- und Radweegeanbindung an die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche ist ebenfalls jederzeit möglich und bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan.

Zu 14.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Es handelt sich bei dem Baugebieten um private Grundstücksflächen, welche planungsrechtlich für die Errichtung von Wohngebäuden sowie zur Sicherung eines Hotels vorbereitet werden sollen. Es besteht kein dringendes städtebauliches Planungserfordernis der Sicherung einer öffentlichen Durchwegung für die zu sichernden Baugebiete (WA und SO Hotel). Dem Belang der Durchwegung ist bereits mit der nördlich der Baugebiete gelegenen öffentlichen Parkanlage in ausreichendem Maße Genüge getan. Ein zusätzlicher Eingriff in das private Eigentum ist daher nicht begründbar.

Zu 15.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze werden die erforderlichen Spielräume geschaffen, um die verkehrliche Erschließung der Baugebiete sicherzustellen. Auf Grund der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit dem zu realisierenden städtebaulichen Projekt ist kein Überangebot an Kfz-Stellplätzen zu erwarten. Es besteht somit kein weiterer Regelungsbedarf für die Begrenzung von Stellplätzen.

Zu 16.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einrichtung einer Querungshilfe kann innerhalb der Straßenverkehrsflächen auch zu einem späteren Zeitpunkt und bei Bedarf noch vorgenommen werden. Gemäß dem vorliegenden Gutachten besteht dazu jedoch keine zwingende Veranlassung, zumal sich in zumutbarer Entfernung der lichtsignalisierte Knotenpunkt Buschkrugallee / Haarlemer Straße / Franz-Körner-Straße befindet. Dort befindet sich auch der Eingangsbereich zum gegenüberliegenden Schulstandort. Ungeachtet dessen ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt, dass sich der Bauherr verpflichtet, bei Erforderlich-

keit bauliche Verbesserungen im Einfahrtbereich des Plangebiets an der Buschkrugallee auf eigene Kosten zu planen und durchzuführen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK VF 01, vom 9. Mai 2018

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V F 1, V OI, V OS, V OW, V PI E, V PS A, V PS E, V PW, V PI A

Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung:

Kenntnisnahme.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, SenWEB IV A, vom 23. April 2018

1. Seitens der SV WiEnBe hinsichtlich der Ziele des B-Planverfahrens 8-30 weiterhin keine Bedenken/ Anregungen (vgl. Stellungnahme vom 24.10.2013 in der Anlage).

2. Der Stellungnahme liegt das Schreiben der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 24.10.2013 bei:

„Gegen die im Bebauungsplanverfahren 8-30 beabsichtigten Festsetzungen (WA, Hotel, Grünfläche) bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.“

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Kenntnisnahme.

BA Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 2, vom 25. Mai 2018

1. Immissionsschutz:

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsichten.

2. Altlasten und Bodenschutz

Umgang mit Altlasten, Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse

Im B-Planentwurf werden unter Pt. 3.8.1 zwei Konzepte zur Altlastensanierung vorgestellt, bei deren Umsetzung „davon ausgegangen werden (kann), dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden können“. Zur konkreten Umsetzung wird unter Pt. 3.9, Absatz 2, auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen, welcher „die fachgerechte Altlastensanierung bzw. -sicherung gemäß einem abzustimmenden Sanierungskonzept in Begleitung mit den zuständigen Behörden“ sicherstellt. Der § 5 des städtebaulichen Vertrages ist in seiner Formulierung unkonkreter. Er verpflichtet den Bauherren nur dazu, „eventuell

erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens bzw. notwendigen Bodenaustausch durchzuführen, soweit dies für die Realisierung des Vorhabens (Anmerkung: der jeweiligen Baumaßnahme?) erforderlich ist“. Für dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Wohngebiet dürfen jedoch die künftigen Außen-/ Grünanlagen nicht vergessen werden. Ebenso sollte ein qualitativer Mindeststandard festgelegt werden. Eine mögliche Konkretisierung – entweder im Bebauungsplan oder im öffentlich-rechtlichen Vertrag – könnte wie folgt aussehen: Als Mindeststandard zur Sicherstellung dauerhaft gesunder Wohnverhältnisse werden die Schadstoffgrenzwerte der BBodSchV, Anhang 2, für sensible Nutzungen zu Grunde gelegt. Sie sind auf allen Außenanlagen der Wohnsiedlung mit offenliegendem Erdreich einzuhalten. Als Nachweis dient eine flächige Beprobung des Bodens gemäß BBodSchV, die nach Abschluss der Bauarbeiten, aber noch vor der Gestaltung der Außenanlagen, durchgeführt wird. Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3. Natur- und Artenschutz

Naturdenkmal Teich Britz

Die Regenwassereinleitung wird kritisch gesehen, da der Teich in den letzten Jahren nicht trocken gefallen ist und ein Anstieg des Wasserstandes auch den Erhalt der sich im Teich befindlichen Insel gefährdet und auch den Baumbestand im ND. Des Weiteren gilt hier die Verordnung zum Schutz des flächenhaften Naturdenkmals Teich Britz und Umgebung, vom 28. Januar 1988. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 8 ist „es verboten bauliche Anlagen zu errichten, auch solche, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung nicht bedürfen“. Sollte trotz dieser Verordnung an dem Antrag auf Regenwassereinleitung festgehalten werden, müsste der Antrag mit dem Formblatt „Hinweisen Nr. 1 für Antragsteller: Einleitung in Gewässer“, von SenUVK gestellt werden, jedoch bei der UNB, die auch für die Gewässeraufsicht von Gewässern 2. Ordnung zuständig ist.

4. Vor Baubeginn muss um den Teich an der Grundstücksgrenze ein Amphibienzaun gestellt werden, um den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG gerecht zu werden (Grenze siehe beigefügten Plan). Evtl. sollte geprüft werden, ob es sinnvoll ist, diesen Zaun an einigen Stellen (Verkehrsflächen mit viel Autoverkehr im Bereich bis zu der Tiefgaragenzufahrt) langfristig aufrecht zu erhalten.

5. Obstbäume, die laut B-Plan auf dieser Fläche gepflanzt werden sollen/können, werden von der UNB nicht als Ersatzpflanzung anerkannt, da es sich nicht um ein Obstbaumsiedlungsgebiet handelt (siehe § 6 Abs. 5 BaumSchVO).

6. Niststätten an Gebäuden

Wünschenswert wäre das freiwillige Anbringen von Mauerseglernistkästen, da durch die vielen Fassadensanierungen in der Umgebung nicht immer alle Niststätten beachtet werden und somit ein Verlust für diese an Gebäude gebundene Art groß ist. Z.B. könnten statt Haussperlingskästen gleich Mauerseglerkästen (für max. 2 Brutpaare) verwendet werden,

die auch vom Haussperling genutzt werden. Hier wäre es positiv, wenn einige Nistkästen mehr in der Fassade integriert werden.

7. Andere Niststätten nicht gebäudebrütender Arten

Ob Ersatzniststätten in der öffentlichen Grünanlage an den Bestandsbäumen angebracht werden können, muss vorher mit dem SGA geklärt werden.

8. Hinweis: Turmfalke

Seit letztem Jahr gibt es eine Turmfalkenniststätte an dem Gebäude Buschkrugallee 54/56, in Richtung des Baugrundstücks und dem Teich Britz. Ob dies eine evtl. Beeinträchtigung für die Baumaßnahme in der Brutzeit gibt, kann z.Z. nicht gesagt werden.

9. Bäume, die nach der BaumSchVO geschützt sind

Nach Angaben im B-Plan gibt es noch ca. 90 geschützte Bäume auf dem Gelände. Bitte um Nachreichung der kompletten Baumbestandsliste an UmNat I 2.

10. Dachbegrünung

Es wurden keine Angaben zur Substrathöhe angegeben, nur extensive Begrünung. Aus Sicht des Naturschutzes sollte die Substratstärke mindestens 20 cm betragen und nach Möglichkeit etwas durchgemuldet werden. Hiermit wird gewährleistet, dass auch niedrige Stauden, Gräser und /oder Wildblumenwiesen gepflanzt werden und nicht nur Moos oder Sedumarten. Dies erhöht die biologische Vielfalt deutlich, da durch diese Art der Bepflanzung viele unterschiedliche Insektenarten dort Nahrung finden und diese dann aber gleichzeitig auch Nahrung für andere Tierart, wie z. B. Vögel und Fledermäuse sind (Informationen dazu gibt es z.B. beim Deutschen Dachgärtner Verband e.V.). Somit kann der Verlust von Aufenthalts- und Nahrungshabitaten für Tiere und Pflanzen deutlich gemindert werden.

11. Zaun um das Naturdenkmal

Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 wurde der Grundstückseigentümer ... darüber informiert, dass der Zaun am Naturdenkmal in Richtung der Folienteiche des Blubs erst einmal neu gestellt wird, so dass der Teich wieder geschützt ist. Die genaue Grundstücksgrenze ist vom Vermessungsamt einzumessen und der Zaun dann auf die tatsächliche Grundstücksgrenze zu versetzen. Ob vor oder nach der Bebauung, muss mit der UNB abgesprochen werden. Der Bauherr hat sicherzustellen, dass an dem Naturdenkmal und den dort stehenden Bäumen während der Bauphase keine Schäden entstehen, d.h. zur Not ist in diesem Bereich Handarbeit notwendig. Die Arbeiten sind vorher mit der UNB abzustimmen.

12. Tiefgarage

Beim Bau der Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass bei evtl. Grundwasserabsenkungen keine Schäden an der gesamten Fläche des ND Teich Britz einschließlich Trockenfallen des Teiches passieren. Ebenfalls ist darauf zu achten, dass die Bäume in der öffentlichen Grünanlage immer Grundwasser zur Verfügung haben. Somit ist eine Grundwasserabsenkung zu wählen, die keinen Grundwassertrichter entstehen lässt. Um dies zu ver-

meiden muss ein Drüsensauginfiltrationssystem (DIS), z.B. von der Firma Hölscher Wasserbau, verwendet werden.

13. Für Ersatzbaumpflanzungen auf den Tiefgaragendächern mit mindestens 80 cm Bodenbedeckung dürfen nur Bäume ausgewählt werden, die eine Endgröße von 8-10 m erreichen. Die dauerhafte Baumverankerung muss der gängigen technischen Praxis entsprechend, wie z.B. die Verankerung des Ballens mit einer unter dem Baum liegenden Stahlmatte verbunden. Es muss ebenfalls sichergestellt werden, dass die Bäume nicht Staunässe haben, aber auch nicht vertrocknen.

14. Dauerhaft geschützte Niststätten

Ersatzniststätten für folgende Vogelarten müssen an den künftigen Gebäuden angebracht werden: Haussperling, Hausrotschwanz sowie mindestens 4 Sommerquartiere für Fledermäuse.

15. Ersatzpflanzung für nicht genehmigte Baumfällungen

Auf Grund der im Februar 2016 schon gefällten Bäume (hauptsächlich nicht geschützte Nadelbäume), sind nachweislich 4 geschützte Laubbäume ohne eine Fällgenehmigung gerodet wurden. Für diese wird die Ersatzpflanzung mit bei der zu erteilenden Fällgenehmigung für die anderen Bäume eingerechnet. Dies sind dann 3 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, die dann mitgepflanzt werden müssen.

16. Glasfassaden

Bei den Glasfassaden ist darauf zu achten, dass es nicht zu Verstößen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommt. Da es in Glasfassaden oder überwiegenden Glasfassaden zu Spiegelungen von Pflanzungen und Himmel kommt, können Vögel dies nicht erkennen, fliegen ungewollt gegen die Scheiben und sterben häufig. Dies wäre dann ein Bußgeldtatbestand. Um dies zu vermeiden gibt es nützliche Hinweise in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Formulierungen des städtebaulichen Vertrages in Verbindung mit der Begründung sind grundsätzlich ausreichend, um eine den Anforderungen entsprechende Sanierung innerhalb des Plangebietes zu erreichen. Neben den Baumaßnahmen der Gebäude und Tiefgaragen zählen auch die zum Aufenthalt von Personen dienenden Freiflächen (z. B. Spielplätze) zum Baugebiet, so dass auch diese entsprechend den Anforderungen der BBodSchV zu sanieren sind. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen der BBodSchV werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht außer Kraft gesetzt, sondern gelten unabhängig vom Bebauungsplan weiter fort. Es bedarf somit keiner erneuten Definition der zu verwendenden Schadstoffgrenzwerte für gesunde Wohnverhältnisse im städtebaulichen Vertrag bzw. im Bebauungsplan, da diese bereits defi-

niert sind. Der städtebauliche Vertrag sichert lediglich die Zuordnung der Verantwortlichkeit der Sanierung, die beim Grundstückseigentümer bzw. beim Bauherrn der Baumaßnahme liegt. Ungeachtet dessen werden die benannten Anforderungen als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Zu 3.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Begründung soll eine teilweise bzw. kombinierte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Teich Britz geprüft werden. Sollten entsprechende Gründe gegen eine Einleitung sprechen, ist diese im Rahmen des jeweiligen Antragsverfahren durch SenUVK zu verwehren.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Ein Hinweis darauf wird zusätzlich in die Begründung aufgenommen.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Festsetzung der Obstbäume handelt es sich nicht um Ersatzpflanzungen im Sinne eines Ausgleichs für Eingriffe, sondern lediglich um eine Aufwertung des Wohnumfeldes (siehe dazu Begründung im Kap. 3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB, so dass Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig gelten. Die Baumschutzverordnung selbst bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt, so dass keine weitere Regelung hinsichtlich zu ersetzender geschützter Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahme gefällt werden müssen, erforderlich ist.

Zu 6.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das freiwillige Anbringen von Nistkästen zählt nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Zu 7.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Niststätte liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Dennoch wird in die Begründung zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Niststätte aufgenommen, so dass im Rahmen der Baumaßnahmen mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde reagiert werden kann. Unmittelbarer Regelungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.

Zu 9.) Der Bitte wird nachgekommen. Dem Umwelt- und Naturschutzamt werden die Baumbestandskarte sowie die zugehörige Liste aus dem Jahr 2010 übergeben. Etwaige Fällungen von geschützten Bäumen in der Zwischenzeit sind mit den jeweiligen Genehmigungen abzugleichen.

Zu 10.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die jeweilige Substrathöhe ergibt sich aus der Festsetzung einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung, so dass eine verbindlich festgesetzte Höhe der Substratschicht entbehrlich ist. Zudem wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, so dass keine unmittelbare Ausgleichsverpflichtung mit Erzielen eines bestimmten Biotopwertes besteht. Ungeachtet

dessen wird der Hinweis zur Dachbegrünung an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Zu 11.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich nicht auf die Planungsinhalte, sondern auf die Planumsetzung.

Zu 12.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich nicht auf die Planungsinhalte, sondern auf die Planumsetzung.

Zu 13.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich nicht auf die Planungsinhalte, sondern auf die Planumsetzung.

Zu 14.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich nicht auf die Planungsinhalte, sondern auf die Planumsetzung. Eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Planung, der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Zu 15.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Baumschutzverordnung unabhängig vom Bebauungsplanverfahren fort gilt, sind Fällungen von geschützten Bäumen entsprechend auszugleichen. Die erforderliche Ersatzpflanzung hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt zu erfolgen. Gesonderter Regelungsbedarf für den Bebauungsplan besteht jedoch nicht.

Zu 16.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen des BNatSchG sind unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

IT Dienstleistungszentrum, ITDZ, vom 24. April 2018

Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT- Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind. ITDZ Kabelkanalanlagen befinden sich im öffentlichen Straßenland vor den Grundstücken Hs. Nr. 60-62. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen. (Der Stellungnahme liegen Pläne des Leitungsbestandes bei)

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß beigefügter Anlage verlaufen im Bereich der Buschkrugallee sowie der Franz-Körner-Straße Sicherheitsanlagen des ITDZ. Der Hinweis zu den Leitungen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Bestand und der weitere Betrieb der Leitungen werden durch die geplanten Festsetzungen jedoch nicht in Frage gestellt.

Berliner Wasserbetriebe BWB, PB-N/ M, vom 27. April 2018

1. In der Begründung zum o. g. Bebauungsplan unter Pkt. 2.6 Technische Infrastruktur steht, dass sich entlang der nördlichen Grenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ein S-Kanal Ei 1200 befindet.

2. Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser leitungsrechtlich gesicherte Kanal von der Rungiusstr. durchgehend zur Buschkrugallee führt. Im gesamten Bereich darf der Geländestreifen nicht bebaut, nicht überlagert und nicht mit Tiefwurzeln (mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen) bepflanzt werden. Dies gilt also nicht nur für den Bereich Allgemeines Wohngebiet sondern auch für den Bereich Öffentliche Parkanlage.

Abwägung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ergänzend in die Begründung integriert. Die geplanten Festsetzungen stehen dem nicht entgegen

Berliner Verkehrsbetriebe BVG, VBF-BS 1, vom 7. Mai 2018

1. Stellungnahme Produktplanung

Wie bereits im Text festgestellt wird, verkehrt die Buslinie 171 – aber auch nachts die U-Bahnersatzlinie N7 – unmittelbar am Plangebietsrand in der Buschkrugallee. Die Ausweisung von Tempo 30 insbesondere auch auf die Nachtstunden hätte in Bezug auf die Attraktivität des ÖPNV durchaus auch negative Folgen und sollte nur nach sorgfältiger Prüfung in Betracht gezogen werden.

2. Falls eine Lichtsignalanlage (LSA) zur gesicherten Ausfahrt aus dem Plangebiet doch noch in Erwägung gezogen wird, muss deren Beeinflussbarkeit durch den Busverkehr gewährleistet sein und hierbei auch die nur ca. 90m entfernte LSA an der Franz-Körner-Straße in die Steuerung mit einbezogen werden. (An anderen Stellen werden solch dichte LSA-geregelte Knotenpunkte in der Regel durch die VLB abgelehnt.) Auch muss die dann im LSA-Bereich befindliche Haltestelle auf der Ostseite planerisch (verkehrstechnisch) berücksichtigt werden, so dass zu keinem Nachteil für die ÖV-Nutzer kommt. Für Rückfragen wenden Sie sich an das Sachgebiet Netzentwicklung VBA-P1 (IPLZ46300).

3. Stellungnahme Planung / Prüfung Ingenieurbauwerke U-Bahn:

Die geplante Baumaßnahme betrifft Anlagen unserer U-Bahnlinie U 7. Beachten Sie hierzu bitte die Auflagen gemäß anliegender Stellungnahme: VBF-BU 21 vom 2. Mai 2018. „Wir haben keine Einwände gegen den B-Plan Entwurf. Im Plangebiet befindet sich die planfestgestellte Bahnanlage der U-Bahnlinie U 7. Die Anlage ist entsprechend farblich im Bebauungsplan darzustellen. Der Tunnel ist für eine Verkehrslast durch eine Kombination SLW60/30 gemäß "BT" ausgelegt (SLW 60= Gesamtgewicht 60 t, 3 Achsen mit je 20 t, Grundfläche 3,00m x 6,00m). Die Ersatzflächenlast im Bereich der SLW-Regelgrundfläche beträgt 3,33 t/m², vollflächig können Verkehrslasten von 1,10 t/m² aufgebracht werden. Höhere Verkehrslasten dürfen direkt über und neben dem Bauwerk nicht aufgebracht werden. Ständige Lasten dürfen nicht eingeleitet werden. Bei Nachbarbebauungen ist ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten. Mögliche Einflüsse auf die Tunnelanlagen sind nachzuweisen und mit uns abzustimmen. Schallimmissionen und Erschütterungen durch den U-

Bahnbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Über den U-Bahnanlagen dürfen jedoch nur flachwurzeln Gewächse angepflanzt werden, damit die Tunneldichtung nicht beschädigt wird.“

Beachten Sie hierzu bitte das Merkblatt – Außergewöhnliche Belastung aus Baustellenbetrieb.

4. Stellungnahme Technische Gebäudeausrüstung/ Maschinelle Anlagen U-Bahn:

In dem benannten Bereich befinden sich Entwässerungsanlagen der U-Bahn (Wehrkammer/ Taucheröffnung/ Notausgang). Bitte beachten Sie unsere Grüneintragungen auf den uns zugestellten Zeichnungen. Für Rückfragen werden unter der Tel.Nr. 25623814

5. Stellungnahme Bereich Omnibus:

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.

Bitte setzen Sie sich mit dafür mit der BVG unter der Tel.-Nr. 25629618 in Verbindung.

6. Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.

[Der Stellungnahme liegen folgende Anlage(n) bei: RLS U Bahn (RLS U Bahn), Plan (Bearbeitung Buschkrugallee 54 - 62 B-PI 8-30), Plan (Plan1_A3_1-1000.pdf) (Maßstab 1:1000/ Plangröße A3), Stellungnahme VBI_BA31 (LA-Mitteilung B-Plan.pdf), Merkblatt Außergewöhnliche Belastung (Merkblatt Außergewöhnliche Belastung)]

Abwägung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die Entscheidungsfindung mit ein. Wie bereits in der Begründung festgehalten, ist die Ausweisung der Tempo-30-Zone auch in den Nachtstunden nicht Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern lediglich ein alternativer Vorschlag zur Minimierung des bereits im Bestand sehr hohen Verkehrslärms auf der Buschkrugallee. Ob die Ausweitung der Temporeduzierung erfolgt, ist gegebenenfalls in einem Abstimmungsprozess zwischen dem Bezirk, dem Senat (SenUVK und VLB) und den betroffenen Verkehrsträgern, wie der BVG, zu entscheiden.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8-30 ist die Anordnung einer LSA nicht

erforderlich. Sollte diese dennoch installiert werden, wird der Aufbau sowie deren Schaltung eng mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Zu 3.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind entsprechende Hinweise auf die U-Bahnlinie sowie den zulässigen Verkehrslasten für das Tunnelbauwerk im Kapitel I 2.5 Verkehrserschließung enthalten. Darüber hinaus ist der Verlauf der Trasse in der Planzeichnung als planfestgestellte U-Bahn-Trasse verzeichnet. Die ergänzenden Hinweise des Merkblattes zum Baustellenbetrieb sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.

Zu 4.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Anlagen befinden sich im Bereich der gesicherten Straßenverkehrsflächen. Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen sind nicht zu erwarten.

Zu 5.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplanten Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Omnibusverkehrs zu erwarten. Etwaige temporäre Auswirkungen im Rahmen der Baumaßnahmen und entsprechende Ersatzmaßnahmen sind durch den Bauherren mit dem Träger der Straßenbaulast und der BVG abzustimmen.

Zu 6.) Kenntnisnahme.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg, NBB, 2018-009045 P, vom 26. April 2018

1. Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGH-Gas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten 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.

3. 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 Maßstabgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

4. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

5. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

6. 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 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.

7. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. 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.

8. Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung [...] abzustimmen.

9. Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich [...] zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.

10. 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. [...]

11. 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.

[Der Stellungnahme liegen folgende Anlage(n) bei: Plan (Maßstab 1:1000 / Plangröße DIN A2), Leitungsschutzanweisung, Legende Gas]

12. Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet

Mit dem Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.

Abwägung:

Zu 1.) Kenntnisnahme.

Zu 2.) Kenntnisnahme.

Zu 3.) Kenntnisnahme.

Zu 4.) Kenntnisnahme.

Zu 5.) Kenntnisnahme. Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen ist nicht erforderlich, da Anlagen der technischen Infrastruktur grundsätzlich auch innerhalb des Baugebietes (hier WA und SO Hotel) errichtet werden können.

Zu 6.) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Zu 7.) Kenntnisnahme. Der Leitungsbestand wird bereits in der Begründung aufgeführt.

Zu 8.) Kenntnisnahme.

Zu 9.) Kenntnisnahme.

Zu 10.) Kenntnisnahme.

Zu 11.) Kenntnisnahme.

Zu 12.) Kenntnisnahme.

Vattenfall Wärme Berlin AG, TB-GSA, vom 9. Mai 2018

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.

Abwägung:

Zu 1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Fazit:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in einzelnen Kapiteln redaktionell ergänzt. Die Inhalte der textlichen Ergänzungen behandeln die Themen: Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV, Wahrung gesunder Wohnverhältnisse (bezüglich der Sanierung der Altlasten), besonderer Artenschutz (Hinweis auf benachbartes Turmfalkennest sowie empfohlener Amphibienschutzzaun um den Teich Britz), Aktualisierung des StEP Verkehr sowie Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes (ITDZ sowie BWB).

4.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-30 vom 20. März 2015 mit Deckblatt vom 4. April 2018 fand in der Zeit vom 23. April 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 13.04.2018 auf Seite 1847. Die Öffentlichkeit ist zudem am 20. April 2018 über eine Anzeige in der Tageszeitung „Der Tagesspiegel“ sowie „Berliner Morgenpost“ in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden. Im Rahmen der Beteiligung wurden insgesamt 2 Stellungnahmen eingereicht.

Die Stellungnahmen finden nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung:

Bürger 1, 27. April 2018

1. Als jemand, der sehr nah am alten Blub wohnt, erlaube ich mir mal ein Urteil/ Stellungnahme abzugeben. Es hatte ja schon ein "Geschmäckle" als vor zwei Jahren einfach dort alle Bäume, soweit mir bekannt einige davon wegen ihrer Größe unerlaubt, gefällt wurden. Die „Brandstiftungen“ könnten laut „Flurfunk“ (nicht bestätigten Aussagen anderer Anwohner und Feuerwehrleuten) auch ein versuchter „warmer Abriss“ gewesen sein, evtl. um ein geplantes Bauvorhaben zu beschleunigen? Einmal war es aber wohl auch ein Obdachloser, der dort überwinterte.

2. Wie dem auch sei: Inzwischen haben sich dort einige seltene Tiere (Fledermäuse, seltene Insekten etc.), und wie mir gesagt wurde auch Pflanzen, dort angesiedelt.

3. Daher sollte vielleicht in Erwägung gezogen werden, diese Fläche komplett unter Naturschutz zu stellen statt die Gegend, die durch den Teltowkanal und der Wiesen inzwischen ein kleines Naherholungsgebiet ist, mit noch mehr Beton zuzupflastern.

Abwägung:

Zu 1.) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Anmerkungen beziehen sich nicht auf die Bebauungsplaninhalte, sondern auf Vorkommnisse auf dem Grundstück, die in der Vergangenheit geschehen sind.

Zu 2.) Der Hinweis wird im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt. Die auf dem Gelände vorkommenden Arten wurden im Rahmen von mehreren Untersuchungen erhoben und in der Begründung zum Bebauungsplan und dem Kapitel VI Anlagen 2 Biotopkartierung, 3 Faunistische Kartierung aus dem Jahr 2010 sowie 4 Faunistische Untersuchung aus dem Jahr 2015 aufgeführt. Alle Abrissarbeiten sind entsprechend geltender rechtlicher Bestimmungen durch Gutachter und Behörden artenschutzrechtlich zu begleiten und bei einem zu erwartenden Verlust von Lebensstätten sind entsprechende Genehmigungen einzuholen und durch Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen im Vorfeld auszugleichen. Die jeweilige Eignung der Maßnahmen muss dabei von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Artenschutzrechtliche Vollzugshindernisse stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Zu 3.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten der Flora und Fauna rechtfertigen keine Eintragung als Naturschutzgebiet. Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes mit dringend benötigten Wohnungen werden durch den Eigentümer der Flächen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes ergriffen. So sind die Begrünungen der Haus- und Tiefgaragendächer vorzusehen und es muss pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden. Darin inbegriffen sind auch die unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume, welche im Rahmen der Baumaßnahme gefällt werden müssen und innerhalb des Plangebietes nach zu pflanzen sind.

Bürger 2, 27. April 2018

Ich verstehe, dass Berlin Wohnungen braucht. Aber ich finde es irgendwie armselig, dass eine Großstadt wie Berlin kein „Spaßbad“ hat. Familien weichen auf die Spreewelten Lübbenau oder den Turm in Oranienburg aus und müssen lange Fahrwege in Kauf nehmen (schlecht für die Umwelt, zeitintensiv und auch teuer).

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Planungsziel wurde von einer anfänglichen Weiternutzung des Geländes als Freizeitpark hin zu einer Wohnnutzung angepasst. Zum

einen war es nicht möglich, ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept zur Revitalisierung zu entwickeln, darüber hinaus sprach auch die zu erwartende Lärmbelastung durch das Freizeitbad für die sehr nah angrenzende und bestehende Wohnbebauung gegen die Weiternutzung des Areals als Freizeitstandort. Daher wurde das Planungsziel dahingehend angepasst, nun dringend benötigten Wohnraum auf dem Gelände des ehemaligen Freizeitbades zu entwickeln.

Fazit:

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Abs. BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

4.7 Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB

Das Bezirksamt hat am 17.07.2018 die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Mit Schreiben vom 17.07.2018 wurde der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Mit Schreiben – SenStadtWohn II C 19 – vom 14.09.2018 wurde mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan 8-30 keine Beanstandungen erhoben werden.

In dem o.g. Schreiben der Senatsverwaltung wurden jedoch diverse Hinweise abgegeben. Den Hinweisen wurde gefolgt. Dazu wurde die Begründung an unterschiedlichen Punkten redaktionell ergänzt bzw. korrigiert. Darüber hinaus waren auch redaktionelle Korrekturen bzw. Ergänzungen der Planzeichnung erforderlich. Die in Folge der Hinweise durchgeführten Überarbeitungen hatten keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans zur Folge, eine Wiederholung von Verfahrensschritten und ein erneutes Anzeigeverfahren sind daher nicht erforderlich. Der Plan wurde im Anschluss an die Überarbeitungen dem Bezirksamt und der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt.

4.8 Sonstige Stellungnahmen nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-30 vom 20. März 2015 mit Deckblatt vom 4. April 2018 fand in der Zeit vom 23. April 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 statt. Mit Schreiben vom 24. Juli 2018 (übermittelt per Fax vom 25. Juli 2018) ist dem Stadtentwicklungsamt Neukölln, Fachbereich Stadtplanung, eine weitere Stellungnahme zugegangen, die in die Abwägung eingestellt wurde.

Die Auswertung der Stellungnahme hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

Die Stellungnahme und deren Auswertung sind im Kap. VI 5 als Anlage der Begründung des Bebauungsplans 8-30 beigefügt.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten 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)

Bedingt durch die Lage an der stark befahrenen Buschkrugallee treten in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes sowie der öffentlichen Parkanlage und an dem Hotel zum Teil sehr hohe Geräuschbelastungen durch den bestehenden als auch den prognostizierten Gewerbe- und Verkehrslärm auf. Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurden diesbezüglich unterschiedliche Varianten für eine Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes durch den motorisierten Individualverkehr geprüft, welche unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu der vorliegenden Lösung führten. So wurden im Ergebnis sowohl eine Erschließung über die westlich und südlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen als auch eine alternative Erschließung über die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage als nicht realisierbar eingestuft. Eine Erschließung über die Rungiusstraße oder die Franz-Körner-Straße würde die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen voraussetzen und führt zudem zu einer schalltechnischen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung, da aufgrund der Verkehrsführung zukünftig Immissionen im bislang lärmabgewandten Bereich auftreten würden. Eine Erschließung im Bereich der öffentlichen Parkanlage würde dagegen neben der Fällung von Bäumen und der Reduzierung von Freibereichen zusätzliche Beeinträchtigungen an der bereits stark belasteten bestehenden Wohnbebauung im Bereich der parkzugewandten Seite verursachen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gründe wurde auf der bestehenden Erschließungssituation des ehemaligen Clubs mit einer direkten und kurzen Anbindung an die funktional übergeordnete Buschkrugallee aufgebaut.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 400 m Entfernung der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz (U7 - Bahnhof Grenzallee). Die in unmittelbarer Nähe in der Buschkrugallee befindliche Haltestelle Franz-Körner-Straße der Buslinie 171 stellt eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz mit der U7 sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar, so dass der Geltungsbereich eine hohe ÖPNV-Erschließungsqualität aufweist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ kann mit Festsetzungen zum Immissionsschutz auf die äußeren Belastungen reagiert werden, so dass dauerhaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

Aufgrund des Anstiegs des Erschließungsverkehrs (ohne Berücksichtigung der vormaligen Club-Nutzung) werden für Teile der bestehenden Hotel-Nutzung Erhöhungen der Schallbe-

lastungen im Bereich der Zufahrt erwartet. Da zum Zeitpunkt der Errichtung des Hotels gemäß der vorliegenden Baugenehmigung jedoch auf die Einhaltung der DIN 4109 verwiesen wurde, ist davon auszugehen, dass durch die damalige Nutzungsintensität der gemeinsamen Zufahrt für das Hotel und das Blub (welche über der zu erwartenden Frequentierung für das Wohngebiet lag und anders als der nun auftretende Wohnverkehr nicht als grundsätzlich sozialadäquat und hinnehmbar einzustufen war) der notwendige Schallschutz bereits gewährleistet ist.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung und der Abwägungsentscheidung bei der Anordnung von Wohngebäuden können bestehende oder zu erwartende Lärmbelastungen, die z.B. durch stark befahrene Straßen verursacht werden, bis zu einem gewissen Grad kompensiert werden, wenn sowohl lärmrobuste städtebauliche Strukturen als auch besondere städtebauliche Qualitäten und Vorzüge in der Umgebung vorhanden sind bzw. umgesetzt werden können. So sind für das Plangebiet bzw. die betroffenen lärmbelasteten Bereiche vor allem die schnell erreichbaren, attraktiven Ruhe- und Grünbereiche entlang des Teltowkanals sowie die Qualität der möglichen Anbindungen des Quartiers zu benennen. Auch in städtebaulicher Sicht weisen diese Bereiche, welche bereits in der Vergangenheit durch hohe Belastungen geprägt waren, durch die jeweilige Bauart mit geschlossenen Raumkanten zur Lärmquelle hin sowie mit ruhigen und lärmabgewandten Seiten zur Unterbringung von Wohn- und Schlafräumen durch grundrissregelnde Festsetzungen lärmrobuste bauliche Strukturen auf. Die rückwärtigen Bereiche werden effektiv von der Lärmeinwirkung abgeschirmt, so dass ruhige Außenwohn- sowie Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücks- bzw. Blockebene gewährleistet werden können.

Durch den Verkehrslärm sowie durch Reflexionen des Verkehrslärms an der Fassade der Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet werden an der Rückseite der bestehenden Wohnbebauung in der Buschkrugallee 54/56 nächtliche Werte von bis zu 50 dB(A) sowie reflexionsbedingte Pegelerhöhungen von unter 2 dB ermittelt. Für Teilbereiche des Hotels ergeben sich durch die Reflexionen Erhöhungen der nächtlichen Beurteilungspegel von bis zu 5 dB(A), wobei die Immissionsorientierungswerte für ein Mischgebiet bei festgestellten 46 dB(A) eingehalten werden. In dem Schallgutachten wurden daraufhin Maßnahmen zur Reflexionsminderung mittels schallabsorbierender Fassaden geprüft, welche jedoch aufgrund der sehr eingeschränkten Wirksamkeit (max. 1 dB Reduktion) sowie der sehr starken Anfälligkeit schallabsorbierender Fassaden durch mögliche Verschmutzung und Frostschäden als nicht sinnvoll eingestuft werden. Auf eine entsprechende verbindliche Regelung wurde daher mit Blick auf das Missverhältnis von hohem wirtschaftlichen Aufwand und allenfalls geringem sowie zeitlich eingeschränkten Nutzen verzichtet. Darüber hinaus werden in dem zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, die im Rahmen des Bebauungsplanes zwar nicht festsetzbar sind, jedoch auf bezirklicher Ebene bzw. durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angelehnt an die Lärminderungsplanung für Berlin umgesetzt werden können. So kann durch die Ausdehnung der Tempo 30-Zone auch auf die Nachtstunden (bislang zwischen 07.00 und 17.00 Uhr) der

Pegel deutlich reduziert werden. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung kann damit punktuell im Vergleich zum Bestand ohne die Planung unterschritten werden. An den bestehenden Wohngebäuden entlang der Buschkrugallee sowie den straßenzugewandten Hotelfassaden führen die Pegelreduzierungen (ca. 1,0 dB am Tage und bis zu 2,4 dB in der Nacht) dazu, dass die Erhöhungen gegenüber dem Zustand ohne Plangebiet mehr als kompensiert würden. Alternativ wird der Einbau einer lärmoptimierten Deckschicht im Bereich der Zufahrt empfohlen, welcher zu einer Pegelminderung um ca. 1 dB(A) führen kann.

Trotz der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie für Teile der bestehenden Wohnbebauung als auch der Parkflächen und Gewerbebebauung (Blub-Hotel) entlang der Buschkrugallee wird an der vorliegenden Planung festgehalten, da mit der Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen sowie ergänzenden Maßnahmen, die zwar nicht im Bebauungsplan festsetzbar, aber dennoch im Rahmen der Lärminderungsplanung auf Bezirks- und Landesebene umsetzbar sind (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung), gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden können. Bei der Überplanung innerstädtischer Brachen oder Freiflächen ist aufgrund der engen Nachbarschaft zu bestehenden Nutzungen auch immer mit Beeinträchtigungen durch Verkehr und Lärm zu rechnen. Dennoch bietet die großräumige innerstädtische Mischung aus Arbeiten und Wohnen vielfältige Vorteile, wie z.B. die Vermeidung zusätzlichen Verkehrs durch die räumliche Nähe der nutzungsstrukturellen Vielfalt. Wenn darüber hinaus, wie im vorliegenden Bebauungsplan, auch die Sicherung von öffentlichen Grün- und Freiflächen Berücksichtigung findet, können im Rahmen der Gesamtabwägung der Belange auch einzelne Komponenten (Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005) zurückgestellt bzw. angemessen kompensiert werden. Für die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen bzw. vermuteten Altlasten liegen ebenfalls bereits Sanierungskonzepte für eine vollständige Beseitigung oder für eine örtliche Sicherung der Bodenbelastungen vor, so dass keine schädlichen Wirkungen für die zulässige Wohnnutzung zu erwarten sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Errichtung von Wohnhäusern mit einer Geschossfläche von ca. 42.000 qm (einschließlich gewerblich genutzter Flächen). Legt man eine durchschnittliche Wohnungsgröße zugrunde, können circa 420 Wohneinheiten errichtet werden. Dies kommt der gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum in der Bevölkerung entgegen. Im Rahmen der Überprüfung der Nutzungsmaße bezogen auf das Baugebiet wurde festgestellt, dass unter Abzug möglicher Erschließungsflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung überschritten werden. Auch die maximale Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird entsprechend der maximal zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten vollständig ausgenutzt. Das Überschreiten der Obergrenzen bzw. die Inanspruchnahme der maximal zulässigen Versiegelung wird im Sinne der Schaffung innerstädtischen Wohnens und zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung jedoch befürwortet, da auf diese Weise ein bereits bestehendes Wohnumfeld baulich

ergänzt und auf eine zusätzliche Entwicklung von umfangreichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen verzichtet werden kann. Mit ergänzenden Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung von Tiefgaragendächern werden zudem Maßnahmen ergriffen, welche die erhöhten Nutzungsmaße anteilig kompensieren können.

Der Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wurde geprüft. Anhand einer durchgeführten sozialräumlichen Untersuchung im Februar 2015 wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte keine Verdrängungsprozesse sozial schwächerer Mieter zu erwarten sind. Eine Erforderlichkeit zur Festschreibung mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraums bestand daher zunächst nicht.

Ungeachtet dessen hat sich der Eigentümer der Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes bereit erklärt und freiwillig vertraglich verpflichtet, 18% der Wohnungen so zu errichten, dass sie den Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechen und entsprechend gefördert werden können. Somit werden 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.

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. In einem parallel zu schließenden städtebaulichen Vertrag, wird gesichert, dass der durch die zulässige Bebauung zusätzlich entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen innerhalb des Gebietes durch eine Kindertagesstätte in privater Trägerschaft abgedeckt wird.

Mit der Umsetzung der Planung ist basierend auf der Ermittlungsgrundlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für den Bedarf an Infrastruktureinrichtungen (Rundschreiben vom 10. März 2014) ein Bedarf von 38 Kitaplätzen sowie ein Schulplatzbedarf von 51 (ca. 9 Schüler/innen pro Jahrgang) zu erwarten. Zusätzlich führt der Bevölkerungszuwachs auch im Sportbereich - vorrangig im unterversorgten Bereich der ungedeckten Sportanlagen im Ortsteil Britz - zu entsprechendem Mehrbedarf. Dieser Mehrbedarf, ist in die langfristige Schul- und Sportanlagenplanung einzustellen, sofern er nicht über die bestehenden bezirklichen Schul- und Sportanlagen aufgefangen werden kann. Gemäß Schreiben vom 14. November 2014 des bezirklichen Schul- und Sportamtes verfügt die das Plangebiet versorgende Grundschule am Teltowkanal (08G24) zum aktuellen Zeitpunkt über entsprechende Kapazitätsreserven.

Die Belange der älteren Bevölkerung bzw. behinderter Menschen werden durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten berücksichtigt. So sind in den Wohngebieten u.a. auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten 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.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen ermöglichen die Nachnutzung eines ehemals zu Erholungs- und Freizeitzwecken genutzten Bereichs, welcher seit längerer Zeit brachlag und zunehmend einen städtebaulichen Missstand darstellte. Hierdurch wird ein nennenswerter Beitrag zur städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Britz geleistet, da hierdurch die Bedeutung des Ortsteils als Wohnstandort gestärkt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden sowie aufgrund der weitestgehend ausgebauten Erschließung als vorhandener Ortsteil zu betrachten. Auch wenn gemäß dem gegenwärtig geltenden Baurecht zufolge einzelne Flächenteile des Plangebiets als Außenbereich nach § 35 BauGB betrachtet werden könnten, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen beitragen.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden. Die Festsetzungen wirken sich somit nicht auf die Belange des Denkmalschutzes aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere Nutzungsmaße, Geschossigkeit und zulässige Haustypen, ermöglichen die Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung, die das Ortsbild des Ortsteils Britz entsprechend der umgebenden Baustrukturen weiterentwickelt. Das innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Naturdenkmal wird im Rahmen der Festsetzung öffentlicher Grünflächen im Bestand gesichert. Auswirkungen bedingt durch die zulässige Bebauung auf das Naturdenkmal werden aufgrund der eingehaltenen Abstände nicht erwartet. Ergänzend befindet sich im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

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)

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, innerstädtisches Wohnen auf vormals genutzten Flächen zu ermöglichen und auf bestehende technische Infrastruktur sowie Verkehrsanlagen zurückzugreifen. Einer im Verhältnis zur gegenwärtigen Bebauung ansteigenden Versiegelung werden die Beseitigung bzw. dauerhafte Absicherung von Altlasten sowie der Verzicht auf Ausweisung von bislang unversiegelten Flächen für den dringend benötigten Siedlungsbau gegenübergestellt. Siehe dazu auch Kapitel III 1. Auswirkungen auf die Umwelt.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen vorrangig die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Geltungsbereich ermöglichen. Ergänzende Gewerbenutzungen sollen daher innerhalb des WA nur in wohnverträglicher Form (z. B. freie Berufe, kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften) zulässig sein. Das bestehende Hotel an der Buschkrugallee wird im Bestand durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „HOTEL“ gesichert und eine Erweiterung in angemessenem Umfang und variablem Nutzungsmix ermöglicht, so dass die Belange der Wirtschaft angemessen berücksichtigt werden. Eine Einschränkung der derzeit ausgeübten Nutzung des Hotels soll nicht erfolgen. Mit der Umsetzung der Planung wird die derzeitige Brache des ehemaligen Freizeitbades beseitigt und einer städtebaulich integrierten Nutzung zugänglich gemacht. Damit ergibt sich auch für das Hotel eine Aufwertung des direkten Umfeldes, welche sich langfristig positiv auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auswirken wird.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist durch die Buschkrugallee an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Nördlich des Plangebiets befinden sich in ca. 400 m Entfernung die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 100 sowie der nächstgelegene Anschluss an das städtische U-Bahnnetz. Die in unmittelbarer Nähe an der Buschkrugallee befindliche Haltestelle Franz-Körner-Straße stellt eine direkte Verbindung zum Berliner U-Bahnnetz sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld dar. Zusätzlich befindet sich am Delfter Ufer ein Anschluss an die touristisch operierende Stern- und Kreisschiffahrt.

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 angrenzende Buschkrugallee wird durch die vorgesehene Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation im Vergleich zur ohnehin vorliegenden Belastung in untergeordnetem Maße mehr belastet. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten (siehe Kap. I 3.9.3 Verkehrstechnische Untersuchung) kommt jedoch nach der Leistungsfähigkeitsbetrachtung zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung des Wohngebietes unter

den bereits gegebenen Ausbaubedingungen als Vorfahrtsknoten ausreichend leistungsfähig ist.

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 gibt es somit kein Erfordernis.

Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen neben der Bestandssicherung eines Hotels die Errichtung von Wohnungen für künftige Eigentümer, was die Belange der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Durch die Festsetzungen entstehen den Eigentümern der beplanten Grundstücke keine Nachteile. Das im Bebauungsplan gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt (Dienstbarkeit im Erbbaugrundbuch) und soll in Abstimmung mit dem Eigentümer und dem Erbbauberechtigten in Form einer Baulast zur Erschließung des Wohngebietes eingetragen werden. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Hotel-Grundstücks ist nicht zu erwarten.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Die vormals auf dem Grundstück des Clubs ausgeübte Freizeitnutzung einschließlich der zwischenzeitlich noch genutzten Saunalandschaft soll im Sinne der Schaffung eines Wohnstandortes vollständig aufgegeben werden. Die entsprechenden Pachtverhältnisse wurden dafür fristgerecht gekündigt. Die Nutzung des Hotels wird bestandsorientiert gesichert und ermöglicht Erweiterungen, so dass die Interessen der Nutzer und Betreiber des Hotels durch die vorliegende Planung nicht tangiert werden.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Mit der Umsetzung der Planung werden bestehende Wohngebietsflächen entlang der Buschkrugallee, der Franz-Körner-Straße sowie der Rungiusstraße baulich ergänzt und eine derzeitige städtebauliche Brache mit einem ungenutzten Gebäudebestand beseitigt. Die Realisierung des Bebauungsplanes trägt somit zu einer Aufwertung des Umfelds bei, so dass benachbarte Grundstückseigentümer ebenfalls von der Planung profitieren.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits baulich geprägt bzw. ist durch eine intensive Freizeitnutzung in der Vergangenheit in Erscheinung getreten. Mit der Umsetzung der Planung sollen Flächen, die aktuell noch mit einem ca. 8.200 m² großen Gebäude und einem zusätzlichen Außenschwimmbaden bebaut sind, als Ergänzung eines bestehenden Wohngebiets mit Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Zusätzlich werden Grundstücksflächen eines im Betrieb befindlichen Hotels sowie öffentliche Parkflächen im Bestand gesichert.

Nach Aufgabe der Nutzung des Freizeitstandorts werden die Voraussetzungen für die Bebauung einer Fläche, für die bisher keine Baurechte bestanden, vorbereitet, wodurch der Versiegelungsgrad des Bodens erhöht wird. Aufgrund der Nutzung der bereits bestehenden technischen Infrastruktur und der Erschließung (Buschkrugallee) sowie der Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im Außenbereich ist dieser Planung gegenüber einer Neuplanung an der Peripherie des Siedlungsgebiets von Berlin im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung Vorrang zu geben. Auf dieser Grundlage wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans das Vermeidungsgebot hinsichtlich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB berücksichtigt.

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleich erforderlich ist. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes können entfallen. Die Voraussetzungen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind unter Kap. I 4.1 Art des Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB), hergeleitet worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob eventuell benachbarte Bebauungspläne existieren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und sich kumulierend im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auswirken können. Dies ist nicht der Fall.

Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Baumbestand unterliegt den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO), so dass die ggf. bei der Neuordnung des Gebiets erfolgenden Fällungen entsprechend zu ersetzen sind.

Ermittlung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ sowie die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ einschließlich der Wasserflächen des Teichs Britz ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen. Es müssen daher im

Wesentlichen die Auswirkungen geprüft werden, die sich durch eine Neubebauung des ehemals mit dem Freizeitbad bebauten Grundstücks Buschkrugallee 64 (Allgemeines Wohngebiet) ergeben. Mögliche Auswirkungen auf den als flächenhaftes Naturdenkmal geschützten Teich Britz sind dabei Bestandteil der Betrachtung der Umweltauswirkungen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Das Grundstück Buschkrugallee 64 war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch mit dem Gebäude des Blub sowie ergänzenden Stellplatzflächen bebaut. Die Freiflächen sind gekennzeichnet durch z.T. wenig versiegelte Freibadflächen und, entlang den Rändern, mehrschichtigen Gehölzbeständen. In den Planungshinweisen zum Bodenschutz (Umweltatlas über FIS-Broker) ist der gesamte Bebauungsplanbereich als Unerheblichkeitsbereich ausgewiesen. Im Rahmen der künftig zulässigen Bebauung des Grundstücks ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Wesentlicher Grund für die Auswirkungen sind jedoch in erster Linie nicht die neue Bebauung, sondern die auf dem Grundstück befindlichen Auffüllungen mit Trümmerschutt, welche sich, abgesehen vom Gebäude des Blub, über das gesamte Gelände des Allgemeinen Wohngebiets erstrecken. Im Zuge der Bebauung des Grundstücks sollen diese entweder vollständig entsorgt, oder mit einer Sperrschicht überdeckt werden. Während des Abrisses des ehem. Freizeitbades ist somit auch ein vollständiger Abtrag des Oberbodens einschließlich sämtlicher Vegetation und Tierlebensräume notwendig, um die Beseitigung der bestehenden Altlast bzw. die dauerhafte Sicherung gewährleisten zu können. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist somit auch von einem vollständigen Verlust des vorhandenen Baumbestandes auszugehen. Betroffen sind etwa 90 nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume.

Für das Grundwasser sind mit der vorzusehenden Altlastensanierung positive Wirkungen verbunden. Durch die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes wird die Inanspruchnahme von gänzlich un bebauten Flächen mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung vermieden. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Entwässerungsplanung soll geprüft werden, ob eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in den Teltowkanal oder den Teich Britz möglich ist.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb der Baugebiete Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, so dass der Boden durch Haupt- und Nebenanlagen einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und Tiefgaragen maximal zu 80% versiegelt werden kann. 20% des Bodens müssen unversiegelt bleiben und werden damit der natürlichen Bodenfunktion nicht entzogen. Mit Umsetzung der Planung reduziert sich der Anteil an Vegetationsflächen im Bereich der zur Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und Sonstiges Sondergebiet „HOTEL“ vorgesehenen Siedlungsflächen von derzeit rund 55% auf mindestens 20%.

Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in einem Umfang von bis zu 14.200 m².

Aufgrund der Lage des Allgemeinen Wohngebietes ohne unmittelbaren Anschluss an öffentliche Verkehrsflächenerfolgt die Erschließung über das Grundstück des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“. Der erhöhte Grad der Versiegelung ist jedoch gerechtfertigt, da sämtliche Erschließungsflächen sowie Stellplätze und Tiefgaragen auf dem Grundstück untergebracht werden müssen. Zur Minimierung des mit Umsetzung der Planung verbundenen dauerhaften Verlusts von Vegetationsflächen erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendächern, deren Oberfläche nicht überbaut ist oder zu Stellplatz- oder Erschließungszwecken genutzt wird. Zusätzlich sind die Dachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen. Somit können die klimatischen Bedingungen, eine Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie das Landschaftsbild verbessert werden. Im Bereich der zukünftig begrünten Freiflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen wird darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen die Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Für den unvermeidbaren Verlust von Lebensstätten der europäisch geschützten Vogelarten können somit im Plangebiet und in der angrenzenden öffentlichen Parkanlage geeignete Ersatzlebensräume geschaffen werden (vgl. Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Negative Auswirkungen für das innerhalb der öffentlichen Parkanlage gelegene flächenhafte Naturdenkmal „Teich Britz“ (FND 07) sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Im Süden des Kleingewässers wird das Baufenster für die zulässige Bebauung auf einer Breite von rund 40 m unterbrochen. Dadurch wird die Besonnung des Kleingewässers und der umgebenden Grünstrukturen gewährleistet. Im Südosten und Südwesten des Kleingewässers sind die Baugrenzen so positioniert, dass mindestens 5 m zur öffentlichen Grünfläche und mindestens 10 m zur oberen Böschungskante eingehalten werden. Vor Baubeginn muss um den Teich an der Grundstücksgrenze ein Amphibienzaun gestellt werden, um den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG gerecht zu werden. Es sollte auch geprüft werden, ob es sinnvoll ist, diesen Zaun an einigen Stellen (Verkehrsflächen mit viel Autoverkehr im Bereich bis zu der Tiefgaragenzufahrt) langfristig aufrecht zu erhalten.

Mit dem dauerhaften Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen und einem Anstieg des Anteils versiegelter und überbauter Flächen sind negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Siedlungsgebietes nicht auszuschließen. Durch die städtebauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes wird jedoch die Inanspruchnahme von stadtklimatisch bedeutsamen Vegetationsflächen vermieden. Zur Minimierung der mit dem dauerhaften Verlust von klimawirksamen Vegetationsflächen und einer Erhöhung des Überbauungsgrades verbundenen Aufheizeffekte erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendächern sowie zur extensiven Begrünung von Dachflächen der Gebäude. Im Bereich der zukünftig begrünten Freiflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen festgesetzt, die zur Kaltluftentstehung und zur Beschattung der versiegelten Erschließungsflächen beitragen.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit dem Rückbau des ehemaligen Freizeitbades sind positive Wirkungen auf das Ortsbild verbunden. Durch den mit Baumgruppen bestandenen Ufergrünzug ist eine Eingrünung der neu entstehenden Siedlungssilhouette zum Teltowkanal und dem gegenüber liegenden Friedhofsgelände gewährleistet.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Müggelspree / Müggelsee“ zugleich Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Müggelspree einschließlich Die Bänke“ in rund 12 km Entfernung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Von dem Allgemeinen Wohngebiet sowie vom Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ gehen keine erheblichen Emissionen (z. B. Schall) auf die Umgebung aus.

Der Verkehr auf den anliegenden, teilweise übergeordneten Straßen verursacht innerhalb des Plangebiets Schallimmissionen. Es wurde daraufhin eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Schalldämmung der Fassaden und Grundrissbindung bei den zur Buschkrugallee orientierten Wohn- und Aufenthaltsräumen) gesunde Wohnverhältnisse in den zulässigen Wohngebäuden gesichert werden können. Aufgrund der im Bestand bereits hohen Belastungen durch den Straßenverkehr entlang der Buschkrugallee ist im Bereich der bestehenden Wohngebäude und des Hotels mit Beurteilungspegeln zu rechnen, welche in Teilen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten. Zur Minimierung der Auswirkungen schlägt das Gutachten darüber hinaus auch verkehrssteuernde Maßnahmen (Geschwindigkeitsbegrenzung) und Ausbaumaßnahmen (geräuschkindernde Bodenbeläge) vor. Zusätzlich bieten die bestehenden Gebäude die Möglichkeit, aufgrund ihrer baulichen Gestalt, Wohn- und Schlafräume an ruhigen und lärmabgewandten Seiten unterzubringen.

Den Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem Hotelbetrieb (Überschreitung der zulässigen Maximalpegel in der Nacht durch die Hotelstellplätze) kann durch die Festsetzung einer Festverglasung an den schutzwürdigen Aufenthaltsräumen der an die Gewerbenutzung heranrückenden Wohngebiete begegnet werden. Alternative Maßnahmen, wie z.B. die zeitliche und räumliche (30 m Radius) Beschränkung der oberirdischen Stellplatznutzung im Nachtzeitraum, werden in dem Gutachten benannt und sind gemäß textlicher Festsetzung eben-

falls zulässig. Die geringfügige Überschreitung der Maximalpegel an der Bestandsbebauung der Buschkrugallee 54/56 um 0,8 dB(A) wird als tolerierbar eingestuft, da die Überschreitungen lediglich von geringem Umfang sind und räumlich beschränkt auf die Nutzung der äußersten Stellplätze auftreten. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen, die vom Hotelbetreiber nachträglich umgesetzt werden müssten, werden darüber hinaus als entbehrlich angesehen, da es sich bei der Stellplatznutzung um eine seit vielen Jahren bestehende Nutzung handelt, welche in ihrer Ausdehnung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes fortan deutlich eingegrenzt wird, so dass gegenüber der bislang bestehenden Nutzungsintensität von einer Verbesserung der Lärmsituation auszugehen ist.

Teilbereiche der Baugebiete sind im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Aufgrund der weitgehenden Bebauung des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ einschließlich einer umfangreichen Tiefgarage ist davon auszugehen, dass die vermuteten Altlasten im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt wurden bzw. aufgrund der umfangreichen Versiegelung des Bodens durch Bebauungen und Erschließungsflächen keine unmittelbare Gefährdung für den Menschen zu erwarten ist. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes nachgewiesenen Auffüllungen aus Trümmerschutt sollen im Zuge der Umsetzung der Planung vollständig beseitigt oder unter fachlicher Begleitung durch die Behörden sicher versiegelt und mit einer Deckschicht aus unbelasteten Böden überlagert werden. Einträge in das Grundwasser durch Ausspülungen sowie ein Ausgraben sollen somit dauerhaft vermieden werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Im Plangebiet und dessen beachtenswerter Umgebung befinden sich keine Denkmale oder Denkmalensembles. Zur denkmalgeschützten Wohnsiedlung Ideal (Denkmal Nr. 09060053) und einer weiteren denkmalgeschützten Wohnanlage (Denkmal Nr. 09060054) südlich der Franz-Körner-Straße bestehen aufgrund der abschirmenden Wirkung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Zeilenbebauung keine Sichtbeziehungen.

Gemäß Schreiben des Landesdenkmalamtes (LDA) vom 11. Oktober 2013 werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8-30 bodendenkmalpflegerische Belange berührt. Hier befindet sich eine archäologische Fundstelle und es ist bei bauseitigen Bodeneingriffen mit weiteren Funden zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind daher im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Das brachgefallene Gelände des ehemaligen Freizeitbades wird mit Umsetzung der Planung einer neuen Nutzung als Wohngebiet zugeführt. Die vorhandenen und nicht mehr genutzten baulichen Anlagen des ehemaligen Freizeitbades werden zurückgebaut.

Betriebsflächen der Bundeswasserstraße Teltowkanal sind von der Planung nicht berührt. Das Flurstück des ehemaligen Treidelpfades sowie die Uferbefestigung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Das innerhalb der öffentlichen Parkanlage gelegene flächenhafte Naturdenkmal „Teich Britz“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Die zulässige Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt in einem Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze und lässt südlich des Naturdenkmals eine ca. 40 m breite Zäsur, so dass die Belichtung der Grünstrukturen und des Teichs nicht beeinträchtigt wird. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist nicht zu rechnen. Innerhalb Berlins ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder –arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Das Grundstück des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ ist bereits im Bestand bebaut. Auf dem Grundstück des ehemaligen Blub steht derzeit das Gebäude des Freizeitbades, welches vollständig zurückgebaut wird. Alle zulässigen Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden neu errichtet; so dass zum Zeitpunkt der Errichtung die aktuellen gesetzlichen Anforderungen gelten werden. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Hier sei insbesondere auf kontinuierliche Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen, welche insbesondere den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich senken sollen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen – sofern vorhanden – sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Die Planung steht dem Erhalt der bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen. Der Bebauungsplan ermöglicht im Wesentlichen die Nachnutzung eines ehemals mit einem Freizeitbad bebauten Grundstücks und dient daher der Innenentwicklung. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche im bestehenden Stadtgefüge können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermindert werden; auch dies trägt zur Förderung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-30 sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen der europäischen Vogelarten sowie ein Vorkommen von Fledermäusen bekannt. Insgesamt wurden auf dem Freizeitbadgelände einschließlich der Parkplatzflächen sowie am Gebäude des Hallenbades 28 Vogelarten als Brutvögel mit insgesamt 77 Brutpaaren festgestellt sowie mindestens 3 Fledermausarten, für die die Fassade oder das Gebäudennere des Hallenbades als Quartier geeignet ist. Konkrete Fledermausquartiere wurden nicht festgestellt. Darüber hinaus ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten im Folienteich im Eingangsbereich des Hallenbadgebäudes sowie von Lebensräumen der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten in Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Kleingewässer („Teich Britz“) nicht auszuschließen. Ein Vorkommen der ebenfalls artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechsen wurde im Zuge der 2010 und 2015 vorgenommenen Kartierungen nicht festgestellt (vgl. Faunistische Gutachten vom 17. September 2010 und vom 17. Juli 2015 Anhang Kap. VI 3 und 4). Diese Gutachten zeigen, dass es innerhalb von fünf Jahren keine wesentlichen Änderungen im Artbestand gab, so dass der in den beiden Gutachten dokumentierte Bestand weiterhin eine taugliche Bewertungsgrundlage für die Frage sein kann, ob die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlichen Gründen gewährleistet ist (vgl. Oberverwaltungsgericht Hamburg, Urteil vom 08. Juni 2016 – 2 E 6/15.N); mit Blick auf den Brand 2016 ist darüber hinaus eher davon auszugehen, dass sich die Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Gelände eher verringert haben, weil sie durch den Brand zerstört wurden.

Für die genannten europäisch geschützten Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 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, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (zusammenfassend: Lebensstätten), die die Tiere wiederholt benutzen (z.B. Fledermausquartiere, Mehlschwalbennester oder Hohlräume, in

denen Mauersegler oder Sperlinge nisten), sind auch dann geschützt, wenn die Tiere jahreszeitbedingt nicht anwesend sind.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB) nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote der Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Das Verbot der Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan erforderlich, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans 8-30 zwingend ein Abriss des Hallenbadgebäudes und ein weitgehender Verlust des im Allgemeinen Wohngebietes vorhandenen Vegetationsbestandes einschließlich des Baumbestandes mit unvermeidbaren Verlusten von Lebensstätten der besonders geschützten Tierarten verbunden ist, ist bereits im Bebauungsplanverfahren der Umgang mit den Belangen des besonderen Artenschutzes abschließend zu klären, um die Umsetzbarkeit der Planung zu gewährleisten.

Nach Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirkes Neukölln vom 16. Oktober 2012 ist für das Vorhaben aufgrund des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Obersten Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 22, Am Köllnischen Park 3, 10173 Berlin) einzuholen. **Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 8-30 wurde die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von der Obersten Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.** Auf diese Aussage kann der Plangeber nach wie vor zurückgreifen und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans aus artenschutzrechtlicher Sicht damit begründen, denn

ausweislich der im Jahr 2015 durchgeführten faunistischen Kartierung hat sich der Artbestand seit 2010 nicht wesentlich geändert und dürfte sich durch den Großbrand im Jahr 2016 eher dezimiert haben. Die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten, Verletzen von Tieren, Zerstören von Gelege) sowie Nr. 2 (Erhebliche Störungen) sind einer Ausnahme/Befreiung nicht zugänglich.

Die Voraussetzungen zur einzelfallbezogenen Zulassung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme genehmigung werden wie nachfolgend ausgeführt erfüllt:

Ursächlich für den weitgehenden bis vollständigen Verlust des im Allgemeinen Wohngebietes vorhandenen Vegetationsbestandes einschließlich des Baumbestandes mit den damit verbundenen Verlusten von Lebensstätten der besonders geschützten Tierarten ist die zur Umsetzung der Planung zwingend erforderliche Altlastensanierung mit dem damit verbundenen großflächigen Auf- und Abtragen von Boden. Die Altlastensanierung und die städtebauliche Neuordnung der Flächen mit dem damit verbundenen Abriss des vorhandenen Gebäudekomplexes dienen der Wiedernutzbarmachung der infrastrukturell erschlossenen Flächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung.

Sowohl die Altlastensanierung als auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung sind von überwiegendem öffentlichem Interesse. Zumutbare Alternativen sind nicht gegeben. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten ist aus nachfolgend ausgeführten Gründen nicht zu erwarten:

Im Zuge der faunistischen Kartierung 2010 wurden auf dem Freizeitbadgelände und unmittelbar angrenzenden Fläche insgesamt 37 Vogelarten festgestellt. Von diesen traten 28 Arten mit mindestens einem Brutpaar auf. 11 Vogelarten nutzten das Gebiet v. a. zur Nahrungssuche. Von den Nahrungsgästen ist für zwei Arten (Eichelhäher und Nebelkrähe) nicht auszuschließen, dass sie in direktem Umfeld brüten. Bei den festgestellten Vogelarten handelt es sich ausschließlich um häufige Arten, die keiner Gefährdungsstufe der Roten Liste angehören und von denen im Umfeld stabile Populationen zu erwarten sind. Insgesamt 8 der als Brutvögel festgestellten Vogelarten (Bachstelze, Bluthänfling, Feldsperling, Gelbspötter, Girlitz, Grauschnäpper, Haussperling und Teichhuhn) sind in den Vorwarnlisten aufgeführt.

Bei 15 der als Brutvögel festgestellten Vogelarten erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Nest - oder sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz) nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Bei 13 der als Brutvögel festgestellten Vogelarten erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte mit der Aufgabe des Reviers. Hierbei handelt es sich um Vogelarten mit einem System mehrerer in der Regel jährlich abwechselnd genutzter Nester bzw. Nistplätze (Bachstelze mit 2 Brutpaaren, Blaumeise mit 4 Brutpaaren, Buntspecht mit 1 Brutpaar, Elster mit 1 Brutpaar, Feldsperling mit 1 Brutpaar, Gartenbaumläufer mit 3 Brutpaaren, Grauschnäpper mit 1 Brutpaar, Hausrotschwanz mit 2 Brutpaaren, Haussperling mit 10 Brutpaaren, Kleiber mit 1 Brutpaar, Kohlmeise mit 6 Brutpaaren, Star mit 1 Brutpaar und Trauerschnäpper mit 1 Brutpaar). Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer

Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt dabei nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Jagdhabitats und Flugrouten sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. In einer ergänzenden Untersuchung im Jahr 2015 wurden im Bereich der Gebäudefassaden insgesamt 8 Niststätten des Haussperlings nachgewiesen, wovon 7 Niststätten unbesetzt und eine durch ein aktuelles Brutgeschehen gekennzeichnet war. Hausrotschwänze konnten in einigen Gebäudebereichen gehört werden, Niststätten wurden jedoch nicht nachgewiesen.

Fledermäuse konnten nur jagend festgestellt werden. Jagdhabitats sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Inwieweit Fledermäuse auch die Fassade bzw. das Gebäudeinnere des Erlebnisbades als Quartier nutzen, konnte im Jahr 2010 nicht festgestellt werden. Es wurden in diesem Jahr auch keine Hinweise (Kotansammlungen, Fressplätze) auf die Anwesenheit von Fledermäusen im Gebäude gefunden. Trotzdem kann bei der versteckten Lebensweise vieler Fledermausarten mit dem Auftreten der Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus sowie eventuell auch Braunes Langohr gerechnet werden. In den Bäumen auf dem Freizeitbadgelände ist aufgrund der geringen Baumstärken nicht mit Fledermausquartieren zu rechnen. Ein entsprechendes Potential bieten die Altbaumbestände entlang des Teltowkanals und um den Teich Britz. Auch die Untersuchung zum Bestand an Fledermäusen im Jahr 2015 ergab, dass lediglich auf dem umliegenden Gelände des Blub-Baukörpers und nahe dem Teltowkanal vier Fledermausarten nachgewiesen werden konnten. Insgesamt wurden aber nur relativ wenige Flugbewegungen von Fledermäusen mit dem Ultraschall-Detektor und mittels Sichtkontakt registriert. In den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden wurden weder Fledermäuse noch eine erhöhte Fledermausaktivität nachgewiesen. Es konnten keine Quartiersnachweise erbracht werden.

Für den Teich Britz ist ein Vorkommen von Teichmolch (*Triturus vulgaris*) und Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*) bekannt. Beide Amphibienarten sind nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gehören keiner Gefährdungskategorie der Roten Liste an.

Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen wurden im Untersuchungsgebiet nicht gefunden. Obwohl die Habitatausstattung als geeignet angesehen wird, ließen sich weder Lebendbeobachtungen, noch Totfunde (Fraßreste von Prädatoren) oder andere Nachweise (Häutungsreste, Hinweise auf Fortpflanzung) finden. Es wird vermutet, dass die abgeschlossene Fläche von Zauneidechsen kaum erreicht werden kann, zumal in direkter Umgebung auch keine Hinweise auf ein Vorkommen bestehen.

Mit Umsetzung der Planung ist für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Freizeitbadgelände einschließlich Stellplatzanlage und Schallschutzwand) bauzeitlich von einem vollständigen Verlust der festgestellten Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten auszugehen, davon 34 Fortpflanzungsstätten, deren Schutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erst mit Aufgabe des Reviers erlischt.

Hinsichtlich der jagend festgestellten Fledermausarten besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz nur, wenn im Vorfeld der vorgesehenen Rückbaumaßnahmen im oder am Gebäu-

de des ehemaligen Erlebnisbades Fortpflanzungsstätten (Sommer- oder Winterquartiere) von Fledermäusen festgestellt werden.

Hinsichtlich der im Teich Britz und den angrenzenden Landlebensräumen vorkommenden Amphibienarten besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz mit dem Rückbau des vorhandenen Folienteiches und der Durchführung von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung im Umfeld des Kleingewässers („Teich Britz“).

Zur Abwendung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) im Zuge der Umsetzung der Planung sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen geeignet und möglich:

- Baufeldfreimachung einschließlich Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres
- Naturschutzfachliche Baubegleitung für den Rückbau des Gebäudekomplexes (Begleitung vor Beginn der Abrissarbeiten und Baufreigabe durch einen Sachverständigen, als vorbereitende Maßnahme ggf. Verschließen von Öffnungen und Spalten)
- Errichtung eines bauzeitlichen Amphibienschutzzauns zur Abgrenzung des Geländes gegenüber dem nördlich angrenzenden Kleingewässer („Teich Britz“)
- Naturschutzfachliche Baubegleitung für den Rückbau des Folienteiches im Eingangsbereich durch einen Sachverständigen (Abfangen und Umsetzen ggf. vorhandener Amphibien und Larven)

Die zuständigen Umweltbehörden haben ausweislich der Stellungnahmen im Rahmen der TÖB entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung auch gefordert.

Zum Ausgleich für die unvermeidbare Beseitigung von Lebensstätten, deren Schutz nicht nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Umsetzung der Planung geeignet und möglich:

- Anbringen von mindestens 34 Nisthilfen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Grünfläche als Ersatz im Verhältnis 1 : 1 für den Lebensraumverlust der 34 Brutvogelpaare, deren Fortpflanzungsstätte bis zur Aufgabe des Reviers geschützt ist (vor Beginn der Baumaßnahmen)
- Anpflanzung von fruchttragenden heimischen Wildsträuchern zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (siehe Anhang VI 3 und 4)
- Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzlebensraum, falls im Gebäude Fledermausquartiere festgestellt werden

Die zuständigen Umweltbehörden haben ausweislich der Stellungnahmen im Rahmen der TÖB entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung auch gefordert.

Gegebenenfalls kann ein mit Umsetzung der Planung verbundener Verlust von Lebensstätten im Vorfeld der Baumaßnahmen ausgeglichen werden. Die Eignung der Maßnahmen muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Dies zeigt, dass keine artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan bestehen. In den Genehmigungsverfahren, die für die Umsetzung der planerisch zugelassenen Bauvorhaben durchgeführt werden müssen, stehen die rechtlichen Instrumente zur Verfügung, um Verbotstatbestände auszuschließen oder durch Ausnahme- oder Befreiungsgenehmigungen zuzulassen. Auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort erlauben die voraussichtlich notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und mit der Entwicklung der Grundlage zur Schaffung privaten Eigentums wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die Realisierung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet und in den daran angrenzenden bereits bestehenden Wohngebieten entstehen.

Die innerhalb des Plangebietes nachgewiesenen Auffüllungen von Trümmerschutt sind entsprechend einem abzustimmenden Entsorgungs- oder Sicherungskonzept vollständig und unter Aufsicht der Behörden zu entsorgen, oder im Rahmen einer Abdichtung im Boden so zu sichern, dass keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen, oder durch Ausgrabungen zu Tage treten können.

Bedingt durch die Lärmbelastungen der Buschkrugallee werden in dem Bebauungsplan schallschützende Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. So sind in den betreffenden Bereichen Schalldämmungen in der Art vorzunehmen, dass in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts bzw. 40 dB(A) tags in Büro- oder ähnlichen Räumen nachgewiesen werden können. Für Teilbereiche werden Regelungen getroffen, dass mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite auszurichten ist. Durch den bestehenden Verkehrslärm sowie durch Reflexionen des Verkehrslärms an der Fassade der zulässigen Neubebauung treten auch an der Rückseite des bestehenden Wohngebäudes der Buschkrugallee nächtliche Werte von bis zu 50 dB(A) auf. Dabei werden die reflexionsbedingten Pegelerhöhungen auf unter 2 dB beziffert. Für Teilbereiche des Hotels ergeben sich durch die Reflexionen Erhöhungen der nächtlichen Beurteilungspegel von bis zu 5 dB, wobei die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet bei festgestellten 46 dB(A) eingehalten werden. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden daher auch Maßnahmen zur Reflexionsminderung (schallabsorbierende Fassaden) geprüft, welche aufgrund der sehr eingeschränkten Wirksamkeit sowie deren Materialanfälligkeit durch mögliche Verschmutzung und Frostschäden jedoch als nicht sinnvoll eingestuft wurden. Darüber hinaus liegen die ermittelten Lärmwerte in den betroffenen Bereichen deutlich unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung bzw. erfüllen noch die Kriterien eines Mischgebietes, so dass davon auszugehen ist, dass keine ge-

sundheitsschädlichen Zustände durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Um den Auswirkungen des Gewerbebetriebes des Hotels (Stellplatznutzung) wirksam zu begegnen, setzt der Bebauungsplan fest, dass für die durch den Gewerbelärm betroffenen Bereiche (schutzwürdige Aufenthaltsräume) der zulässigen Wohnbebauung eine Festverglasung vorzusehen ist. Es können jedoch auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. So kann auch mit einem zeitlichen Nutzungsausschluss der Stellplätze in den Nachtstunden auf dem Hotelgrundstück die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm (Berücksichtigung des maßgeblichen Immissionsortes) nachgewiesen werden. Die rückwärtigen Bereiche der bestehenden Wohnbebauung entlang der Buschkrugallee sind basierend auf der Zuordnung einer Gemengelage mit einer Überschreitung der Maximalpegel von 0,8 dB(A) durch die Stellplatznutzung betroffen. Diese Überschreitung tritt jedoch lediglich bei der oberirdischen Stellplatznutzung der am weitesten vom Hoteleingang befindlichen Stellplätze auf, bzgl. derer angenommen werden kann, dass diese voraussichtlich seltener in Anspruch genommen werden. Die geringfügige Überschreitung wird darüber hinaus als tolerierbar eingestuft, da es sich bei der Stellplatznutzung um eine seit vielen Jahren bestehende Nutzung handelt, welche in ihrer räumlichen Ausdehnung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes fortan deutlich eingegrenzt wird, so dass gegenüber der bislang bestehenden Nutzung von einer Verbesserung der Lärmsituation auszugehen ist.

Für die im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Buschkrugallee ausgerichteten Freiräume sowie die östlichen Bereiche der öffentlichen Parkanlage ist durch den Schalleintrag der Buschkrugallee ebenfalls mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Die betroffenen Bereiche sind jedoch räumlich begrenzt und es stehen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie im weiteren Verlauf der öffentlichen Parkanlage ausreichend Freiflächen zur Verfügung, die aufgrund der abschottenden Bebauung sowie durch die zunehmende Entfernung zur Buschkrugallee ruhige Bereiche aufweisen.

Zur Überprüfung, ob durch die Festsetzungen eine Verdrängung sozial schwächerer Personen zu befürchten ist, wurde Anfang 2015 eine entsprechende Studie in Auftrag gegeben. Diese kam darin zu dem Ergebnis, dass sozialräumliche Verdrängungseffekte im Umfeld des Bebauungsplanes derzeit nicht festzustellen sind.

Dennoch erklärt sich der Eigentümer vertraglich dazu bereit, 18% der zu errichtenden Wohnungen in der Art zu bauen, dass sie den Förderbestimmungen für die Mietpreisbindung entsprechen (siehe auch Kap. I 3.9.5).

Für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ wird es im Vergleich zur aktuell brachliegenden Grundstücksnutzung des ehemaligen Blub durch das Wohngebiet zu einer Steigerung des durch den Erschließungsverkehr verursachten Lärms entlang der Zufahrt kommen. Die Emissionen der zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzung des Freizeitstandortes mit bis zu 600.000 Besuchern im Jahr (u.a. Lärm durch Nutzung des Außenbeckens und der Liegewie-

se) sowie des Erschließungsverkehrs und der Stellplatzanlage für rund 300 Pkw-Stellplätze fließen zwar aufgrund der bereits erfolgten Nutzungsaufgabe nicht mehr in die Betrachtung ein. Im Zuge des Hotelbaus wurden jedoch entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen, um trotz der Erschließung sowie des Betriebs des Freizeitbades eine Hotelnutzung zu ermöglichen. So bildet der Hauptbaukörper (Buschkrugallee 60) einen ruhigen Innenhof aus und der ergänzende Anbau (Buschkrugallee 62) schafft durch die L-Form ebenfalls ruhige von der Erschließungsstraße abgewandte Bereiche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern mit dem Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen den Fortbestand dieser Vorkehrungen, so dass mit der Umnutzung des ehemaligen Blub-Grundstücks zu einem Wohnstandort und der Wiederinbetriebnahme der internen Erschließungsfläche auf dem Hotelgrundstück der Betrieb des Hotels nicht eingeschränkt wird. Für den Fall von Um- oder Neubauten trifft der Bebauungsplan zudem auch für das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ ergänzende textliche Festsetzungen zum Schallschutz. Da im Rahmen eines Neubaus die Vorgaben der (dann gültigen) DIN 4109 ohnehin baurechtlich verbindlich wären, ergeben sich durch die getroffenen Festsetzungen mit der zulässigen Wohnnutzung für das Hotel auch keine Verschärfungen der Anforderungen, denn der maßgebliche und das Schalldämmmaß bestimmende Anteil der Lärmentwicklungen wird durch den Verkehr der Buschkrugallee erzeugt. Nach Prüfung der vorliegenden Baugenehmigung des Hotels aus dem Jahr 1993 wurde auch bereits zur Errichtung des Hotels auf die Einhaltung und den Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gemäß der DIN 4109 hingewiesen. Da sich zu diesem Zeitpunkt auch das Freizeitbad bereits in vollem Betrieb befand, ist auch für den Bereich der Zufahrt von einer dem Erschließungsverkehr angemessenen Schalldämmung der Fenster und Fassaden auszugehen.

Das schalltechnische Gutachten benennt darüber hinaus auch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Ausweitung der Geschwindigkeitsreduzierung auf der Buschkrugallee auf 30 km/h auf die Nachtstunden) sowie bauliche Maßnahmen im Bereich der Fahrbahndecke im Bereich der Zufahrt, die zur Minderung der Lärmbelastungen beitragen können. Eine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht möglich. Diese Maßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Senatsverwaltungen im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen.

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

3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

In einem städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass der zusätzlich durch die Neubebauung des Allgemeinen Wohngebietes entstehende Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb des Baugebietes durch Errichtung einer Kita in privater Trägerschaft abgedeckt wird.

3.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist durch Anmeldung im Haushaltsplan

Langfristig ist von einem zusätzlichen Schulplatzbedarf auszugehen. Darüber hinaus führt der Bevölkerungszuwachs auch im Sportbereich - vorrangig im unterversorgten Bereich der ungedeckten Sportanlagen im Ortsteil Britz - zu entsprechenden Mehrbedarfen. Dieser Mehrbedarf, sollte er nicht über den bestehenden bezirklichen Schul- und Sportanlagenbestand aufzufangen sein, ist in die langfristige Schul- und Sportanlagenplanung einzustellen.

Basierend auf einer aktuellen Einschätzung des Bezirksamtes Neukölln, Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport – Schul- und Sportamt vom 14. November 2014 gehört das Plangebiet zum Einschulungsbereich der Schule am Teltowkanal (08G24). Die Schule verfügt zum gegenwärtigen Zeitpunkt sowie zukünftig über Kapazitätsreserven, so dass nach Ansicht des Bezirksamtes eine rechtliche Verpflichtung zur Kostenbeteiligung des Investors nicht möglich ist.

4 Auswirkungen auf den Verkehr

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ca. 880 zusätzliche Kfz-Fahrten am Tag zu erwarten. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr in der Buschkrugallee sowie die nahegelegenen Knotenpunkte. Eine entsprechende Beurteilung wurde im Rahmen eines Gutachtens zu den verkehrlichen Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen vorgenommen. Im Ergebnis wird durch das Gutachten festgestellt, dass die Anbindung mit einer Vorfahrtsregelung (ohne Umbaumaßnahmen) ausreichend leistungsfähig ist. Eine ergänzende Lichtsignalanlage ist aus Gründen der Leistungsfähigkeit der Anbindung nicht erforderlich.

IV Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 8-30 mit dem Ziel zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit / Erholung / Hotel“, eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 29. Januar 2008 gemäß § 3a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) mitgeteilt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) bestätigte mit Schreiben vom 25. Februar 2008, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Gemäß dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I B 17 - vom 20. Februar 2008 im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar. Angemessene Arrondierungen der Bauflächen sowie Erweiterungen der Gebäude sind ohne FNP-Änderung möglich. Eine genaue Beurteilung kann jedoch erst mit Vorliegen des Nutzungsmaßes und -abgrenzung näher bestimmt werden. Zusätzlich wird ausgeführt, dass das Landschaftsprogramm Berlin einen übergeordneten Grünzug entlang des Teltowkanals darstellt. Dieser ist aus Gründen der Erholungsfunktion, des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit sowie als prägendes Landschaftselement im Stadtraum zu erhalten. Abschließend weist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung darauf hin, dass Teile der Buschkrugallee (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) sowie des Teltowkanals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und somit aus verkehrlicher Sicht Belange berühren, die im Gesamtinteresse Berlins sind.

2 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 8-30 erfolgte am 1. April 2008. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-B5 entsprechend reduziert wird. Der Beschluss wurde am 25. April 2008 auf Seite 1035 im Amtsblatt Nr. 19 veröffentlicht.

3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 wurde mit Schreiben vom 12. Februar 2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden aufgefordert, bis zum 26. Februar 2010 zur Planung Stellung zu nehmen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-30, fand in der Zeit vom 15. Februar 2010 bis einschließlich 26. Februar 2010 im Bezirksamt Neukölln, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung – Fachbereich Stadtplanung – statt.

5 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erwies sich die ursprüngliche Planung als undurchführbar. Daher wurde die Änderung des Planungsziels erforderlich. Die geänderte Planungsabsicht (nunmehr Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, Sonstiges Sondergebiet „HOTEL“ und öffentliche Grünfläche) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 16. Januar 2012 mitgeteilt worden. Mit Schreiben vom 3. Februar 2013 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde mit Schreiben Sen-StadtUm IB vom 9. Februar 2013 mitgeteilt, dass eine abschließende Prüfung der Entwickelbarkeit aus dem FNP aufgrund der Unterlagen nicht abschließend erfolgen kann. Es wurde jedoch eine Berichtigung des FNP in Aussicht gestellt, sofern das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Da die anschließende Prüfung des Sachverhalts ergeben hat, dass die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 29. Februar 2013 erneut die Absicht zur o. g. Planinhaltsänderung mitgeteilt, ergänzt um die Absicht, das Verfahren künftig gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Mit Schreiben vom 14. März 2013 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 22. März 2012 mit, dass gegen die Absicht, die Planungsziele zu ändern, keine Bedenken bestehen und bestätigte das Vorliegen der Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Das Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der Lage an der Buschkrugallee weiterhin nach § 7 AG-BauGB durchzuführen.

6 Beschluss zur Planinhaltsänderung und Verfahrensumstellung

Am 5. Juni 2012 wurde die Änderung der Planinhalte beschlossen. Gleichzeitig wurde auch die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 13. Juli 2012 auf Seite 1174 im Amtsblatt Nr. 29 veröffentlicht.

7 Mitteilung der erneut geänderten Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2012 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mitgeteilt, den Geltungsbereich um die Grundstücke Buschkrugallee 54/56 zu reduzieren. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich im Bereich der Straßenverkehrsfläche an die Eigentumsverhältnisse angepasst. Der Plan stellt nun die Eigentumsgrenze zwischen landeseigener Straßenverkehrsfläche der Buschkrugallee zum nördlich angrenzenden Brückenbauwerk über den Teltowkanal, welches sich im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung befindet, dar.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2013 sowie vom 22. Januar 2013 teilten die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass gegen die geänderte Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

8 Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung

Am 26. Februar 2013 wurde durch das Bezirksamt die Reduzierung des Geltungsbereichs um das bebaute Grundstück Buschkrugallee 54/56 sowie Teile der Verkehrsfläche der Buschkrugallee beschlossen. Der Beschluss wurde am 15. März 2013 auf Seite 408 im Amtsblatt Nr. 11 veröffentlicht.

9 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 25. September 2013 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Der Planung entgegenstehende Belange wurden nicht vorgebracht.

Die Anpassung des bestehenden Wegerechts zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wurde verworfen und auf den derzeit im Grundbuch gesicherten Verlauf zurückgenommen. Zusätzlich wurden Festsetzungen zu ergänzenden Pflanzmaßnahmen aufgenommen, um die städtebauliche Einbindung des Wohngebietes zu verbessern und die Anforderungen, die sich aus dem Landschafts- und Artenschutzprogramm ergeben, zu erfüllen. Darüber hinaus wurde die Abgrenzung der öffentlichen Parkanlage hinsichtlich der vorliegenden Flurstücksabgrenzung angepasst und um ca. 6 m nach Norden erweitert. Analog zur Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche (Buschkrugallee) angrenzend an das Sonstige Sondergebiet „HOTEL“ wurde die öffentliche Verkehrsfläche auch im Bereich der öffentlichen Parkanlage bis zur Mitte der Buschkrugallee nachrichtlich dargestellt. Der sich innerhalb der öffentlichen Parkanlage befindliche Teich Britz wurde entsprechend der Einstufung als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich als Wasserfläche dargestellt. Die umgebende öffentliche

Parkanlage wurde um diese Flächen redaktionell reduziert. Änderungen an den Planinhalten und Planungszielen ergeben sich damit nicht.

10 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-30 fand in der Zeit vom 20. April 2015 bis einschließlich 22. Mai 2015 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 10.04.2015 auf Seite 559. Die Öffentlichkeit ist zudem am 17. April 2015 über eine Anzeige im Tagesspiegel in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden insgesamt 6 Stellungnahmen eingereicht. Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu Änderungen geführt, welche die Grundzüge der Planung berühren. So wurden das Verkehrs- und Lärmgutachten neu gefasst und daraus resultierend zusätzliche schalltechnische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Anpassung der Planzeichnung sowie der Begründung des Bebauungsplanes 8-30 wird der Verfahrensschritt der Offenlage sowie der Behördenbeteiligung eingeschränkt wiederholt.

11 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf 8-30 vom 20. März 2015 mit Deckblatt vom 4. April 2018 wurde die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dafür wurden die von den geänderten Planinhalten betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23. April 2018 unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Der Planung entgegenstehende Belange wurden nicht vorgebracht.

12 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-30 vom 20. März 2015 mit Deckblatt vom 4. April 2018 fand in der Zeit vom 23. April 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung (Zimmer N 7003) im Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung – statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 13.04.2018 auf Seite 1847. Die Öffentlichkeit ist zudem am 20. April 2018 über eine Anzeige in den Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ sowie „Berliner Morgenpost“ in Kenntnis gesetzt worden. Darüber hinaus konnten der Bebauungsplanentwurf und die Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden insgesamt 2 Stellungnahmen eingereicht. Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

13 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Das Bezirksamt hat am 17.07.2018 die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Mit Schreiben vom 17.07.2018 wurde der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Mit Schreiben – SenStadtWohn II C 19 – vom 14.09.2018 wurde mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan 8-30 keine Beanstandungen erhoben werden.

V **Rechtsgrundlagen**

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

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

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

Berlin-Neukölln, den 17.10.2018

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n

Bezirksstadtrat

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VI Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind ein Hotel sowie folgende dem Hotel dienende Anlagen zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

4. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht innerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze gekennzeichneten Flächen TGa und St.

6. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit TGa und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen; diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Im Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

8. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

9. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ ist neben den zulässigen baulichen Anlagen ein weiteres Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von insgesamt maximal 60 m² zulässig.

10. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

11. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

12. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- oder Obstbäume einzurechnen.

13. Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Linie A-B-C-D-E abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen entlang der Linie A-B-C, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, 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.

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A-B-C-D, F-G-H-J sowie K-L-M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie G-H-J sowie M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 40dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

16. Zum Schutz vor Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C-Q-R und S-T-U Fenster der zum Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

17. Die Fläche Z ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

18. 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 entsprechen.

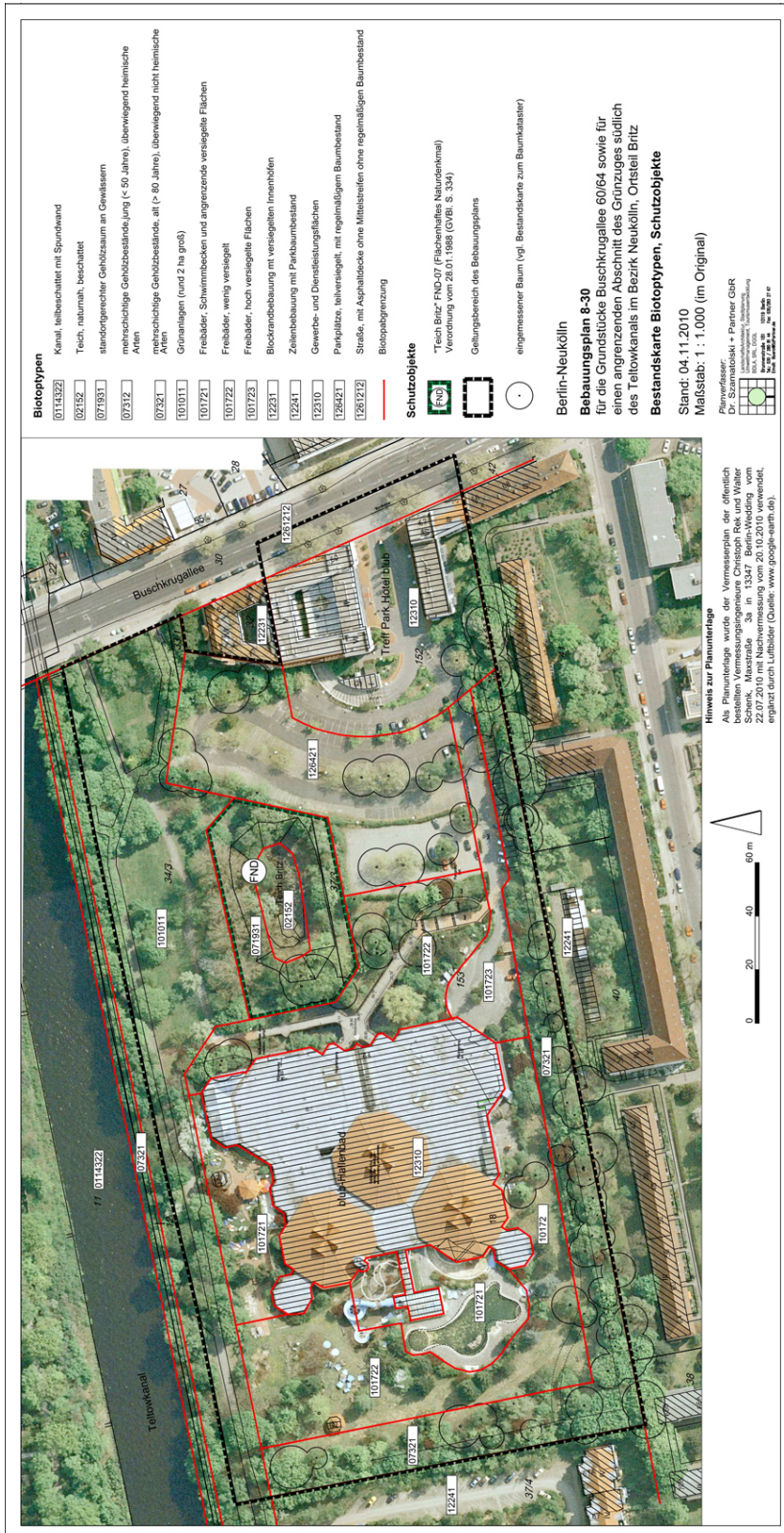
19. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Hinweis:

Im Geltungsbereich befinden sich zwei im Bodenbelastungskataster eingetragene Altlastenverdachtsflächen.

2 Biotopkartierung (ohne Maßstab)



(erstellt durch Dr. Szamatolski + Partner GbR; Dirk Hagedorn; November 2010)

Erläuterungen zur Biotopkartierung

Das Plangebiet lässt sich in drei Teilräume differenzieren:

- Freizeitbadgelände mit dem Solitärbau des ehemaligen Hallenbades, gärtnerisch angelegten Außenanlagen, bepflanzten Schallschutzwand und Stellplatzanlage
- Blockrandbebauung entlang der Buschkrugallee
- Öffentliche Parkanlage (Ufergrünzug) mit Teich Britz und Gewässerrandstreifen des Teltowkanals.

Im Umweltatlas (Karte „Biotoptypen 2012“) wird das Freizeitbadgelände den Biotoptypen 10171 Sportplatz und 12640 Parkplätze zugeordnet. Ein Folienteich im Eingangsbereich des ehemaligen Hallenbades wird dem Biototyp 02153 Teich, überwiegend bis vollständig verbaut / technisches Becken zugeordnet. Im Planverfahren erfolgte im Juli und Oktober 2010 für das Plangebiet und dessen Umfeld eine Biotoptypenkartierung auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse sind der Biotopkartierung zu entnehmen.

Der Biotopwert der innerhalb des Plangebietes anzutreffenden Biotoptypen ist gemäß Umweltatlas überwiegend klein bis sehr gering (Karte: „Biotoptypen: Biotopwerte“). Von mittlerem Biotopwert sind die Grünflächen der öffentlichen Parkanlage sowie der Folienteich im Eingangsbereich des ehemaligen Hallenbades. Von mittelhohem Biotopwert sind die Uferstrandstreifen des Teltowkanals und des Teiches Britz. Das Kleingewässer ist von sehr hohem Biotopwert. Die im Umweltatlas vorgenommenen Bewertungen wurden im Rahmen der Biotoptypenkartierung überwiegend bestätigt. Der das Freizeitbadgelände nach Westen und Süden begrenzende und mit Gehölzen bestandene Schallschutzwand ist von mittelhohem Biotopwert. Geschützte Biotope nach § 26 NatSchGBIn bzw. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Lebensraumfunktion ist von allgemeiner Bedeutung. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind im Plangebiet auch heute nicht zu erwarten, weil sich die bauliche als auch die naturräumliche Situation über Jahre hinweg nicht wesentlich verändert hat. Sollte sich vor der Umsetzung des planungsrechtlich ermöglichten Bauvorhabens zeigen, dass sich bis dahin geschützte Pflanzenarten angesiedelt haben, kann darauf durch die zuständigen Fachbehörden auf Grundlage der bestehenden Gesetzeslage durch Auflagen, Ausnahmen und Befreiungen reagiert werden. Der städtebauliche Vertrag enthält dazu eine entsprechende Regelung. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist nicht gefährdet.

Der im Plangebiet (mit Ausnahme der öffentlichen Parkanlage) vorhandene und nach der Baumschutzverordnung geschützte Baumbestand wurde im Planverfahren eingemessen und fachgutachterlich bewertet. Die Ergebnisse wurden in einer Bestandskarte mit Baumkataster zusammengetragen. Die Außenanlagen des Freizeitbadgeländes werden von überwiegend nicht standortheimischen Gehölzen geprägt. Die Gehölzbestände im Bereich des Schallschutzwalls werden von Spitzahorn und Robinien dominiert.

Die Böden im Plangebiet sind vollständig anthropogen überformt. Der Versiegelungsgrad beträgt im Bereich der Siedlungsflächen rund 45%, im Bereich der öffentlichen Parkanlage rund 6% (Karte: „Versiegelung 2011“).

Hinsichtlich der Grundwasserneubildungsfunktion sind die bestehenden Siedlungsflächen mit langjährigen Mittelwerten von 150 – 200 mm pro Jahr von allgemeiner Bedeutung (Karte: „Grundwasserneubildung 2005“). Die vorhandenen Altlasten stellen eine potentielle Gefährdung für das Grundwasser dar.

Hinsichtlich der Anforderungen an den Klimaschutz (Karte „Planungshinweise Stadtklima 2005“) werden die Flächen des Freizeitbadgeländes den Belastungsbereichen mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen zugeordnet. Der großflächig versiegelte und überbaute Bereich der Stellplatzanlage und der Bebauung entlang der Buschkrugallee wird nicht bewertet. Die angrenzenden Grünflächen der Parkanlage haben eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu den angrenzenden belasteten Siedlungsräumen.

3 Faunistische Kartierung aus dem Jahr 2010 (ohne Maßstab)



Abb. 4, (erstellt durch Carina Vogel; September 2010)

Erläuterungen zur faunistischen Kartierung aus dem Jahr 2010

Für das Freizeitbadgelände erfolgte im Planverfahren im Zeitraum von Juni bis August 2010 eine faunistische Kartierung. Die Ergebnisse sind der Bestandskarte sowie dem zugehörigen Gutachten vom 17. September 2010 (Sachverständige: Carina Vogel) zu entnehmen.

Tab.1: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet ehemaliges Erlebnisbad „Blub“, Berlin-Neukölln (Erhebungszeitraum Juni – August 2010, Sachverständige: Carina Vogel, 16359 Biesenthal)

(B = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, Bp = Brutpaare, Bpl = Brutplätze / i.d.R. mit mehreren Bp, NG = Nahrungsgast; V = Vorwarnliste)

Name	Wissenschaftl. Name	Vorkommen	Rote Liste BRD 2002	Rote Liste BRD 2009	Rote Liste Berlin 2005
Amsel	Turdus merula	9 Bp			
Bachstelze	Motacilla alba	2 Bp			V
Blaumeise	Parus caeruleus	4 Bp			
Bluthänfling	Carduelis cannabina	1 Bp	V	V	
Brieftaube	Columba livia forma domestica	NG			
Buchfink	Fringilla coelebs	2 Bp			
Buntspecht	Dendrocopos major	1 Bp			
Eichelhäher	Garrulus glandarius	NG u. BV			
Elster	Pica pica	1 Bp			
Feldsperling	Passer montanus	NG u. 1 Bpl	V	V	V
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	3 Bp			
Gelbspötter	Hippolais icterina	2 Bp			V
Girlitz	Serinus serinus	5 Bp			V
Goldammer	Emberiza citrinella	NG			
Grauschnäpper	Muscicapa striata	1 Bp			V
Grünfink	Carduelis chloris	3 Bp			
Habicht	Accipiter gentilis	NG			
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	2 Bp			
Hausperling	Passer domesticus	11 Bpl	V	V	
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	2 Bp			
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	3 Bp			
Kleiber	Sitta europea	1 Bp			
Kohlmeise	Parus major	6 Bp			
Mauersegler	Apus apus	NG		V	
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	NG	V	V	
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	7 Bp			
Nebelkrähe	Corvus corone	NG u. BV			

Name	Wissenschaftl. Name	Vorkommen	Rote Liste BRD 2002	Rote Liste BRD 2009	Rote Liste Berlin 2005
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	NG	V	V	V
Ringeltaube	Columba palumbus	3 Bp			
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	1 Bp			
Star	Sturnus vulgaris	NG u. 1 Bpl			
Stieglitz	Carduelis carduelis	2 Bp			
Stockente	Anas platyrhynchos	NG			
Teichhuhn	Gallinula chloropus	1 Bp	V	V	
Trauerschnäpper	Fidicula hypoleuca	1 Bp			
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	1 Bp			
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	2 Bp			

Tab.2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet ehemaliges Erlebnisbad „Blub“, Berlin-Neukölln und zu erwartende weitere Arten (nicht sicher bestimmt) (Erhebungszeitraum: Juli – August 2010, Sachverständige: Carina Vogel, 16359 Biesenthal)

(2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes)

Name	Wissenschaftl. Name	Vorkommen / Jagdhabitat	Rote Liste BRD 1998	Rote Liste BRD 2009	Rote Liste Berlin 2005
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	freier Luftraum	3	V	3
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen, Schneisen, Parks	.	-	3
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Uferbereiche	-	-	2
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	strukturreiche Landschaften, Offenland	3	-	3
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	Siedlungen, Wald, Waldränder	V	G	3
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wälder, Parks	2	V	3

Tab.3: Erfasste Reptilien im Untersuchungsgebiet ehemaliges Erlebnisbad „Blub“, Berlin-Neukölln (Erhebungszeitraum: Juni – August 2010, Sachverständige: Carina Vogel, 16359 Biesenthal)

Name	Wissenschaftl. Name	Vorkommen / Jagdhabitat	Rote Liste BRD 1998	Rote Liste BRD 2009	Rote Liste Berlin 2005
Zauneidechse	Lacerta agilis	Nicht nachgewiesen	3	V	3

Liste geeigneter heimischer Straucharten zur Förderung der Artenvielfalt

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

In der Tabelle sind fruchttragende heimische Sträucher und die Zahl der an den Sträuchern fressenden Vogelarten aufgeführt. Alle Arten können als Einzelsträucher oder in Heckenform gepflanzt werden.

Wildstrauch	Anzahl der fruchtfressenden Vogelarten
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	63
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	62
Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	48
Gemeiner Wacholder (<i>Juniperus communis</i>)	43
Waldhimbeere (<i>Rubus idaeus</i>)	39
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	36
Wilde Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>)	34
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	32
Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>)	32
Wildbrombeere (<i>Rubus spec.</i>)	32
Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)	24
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	24
Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	24
Gemeine Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	24
Gemeine Eibe (<i>Taxus baccata</i>)	24
Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	22
Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	21
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	20
Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>)	19
Gemeine Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	19
Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	19
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	15
Wilde Stachelbeere (<i>Ribes uva-crispa</i>)	14
Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)	10

Wildstrauch	Anzahl der fruchtfressenden Vogelarten
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	8
Wilde Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>)	3
Weiden (<i>Salix spec.</i>)	3

4 Faunistische Untersuchung aus dem Jahr 2015

Die Gebäudefassaden und die Innenräume wurden von der beauftragten Sachverständigen Carina Vogel am 28. Mai 2015 sorgfältig auf das Vorhandensein von Quartieren besonders geschützter Arten untersucht. Außerdem wurden die Fassaden und das direkt anschließende Gelände für einen längeren Zeitraum beobachtet, um Flugbewegungen potenzieller Brutvögel zu erfassen.

Es erfolgte eine Suche nach vorhandenen Indikatoren, die auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse hinweisen. Indikatoren sind Nachweise wie Nistmaterial, Kotpuren oder Verfärbungen des Untergrunds. Hinweise auf Fledermausvorkommen sind z.B. Kot-/ Urinspuren und Fraßreste, oder auch verschiedene abiotische Faktoren, die eine Besiedlung bestimmter Strukturen durch Fledermäuse begünstigen. Am 22. Juni und 15. Juli 2015 fanden abendliche Begehungen der Innenräume und des Geländes statt. Mit Hilfe eines Ultraschalldetektors (Pettersson D230) wurden vom Beginn der Dämmerung bis etwa 1.00 Uhr die Fledermausaktivitäten registriert.

Nachweise

Avifauna

An den Gebäudefassaden konnten insgesamt 8 Niststätten des Haussperlings nachgewiesen werden (Abb.1). Alle Niststätten waren durch Nistmaterial, Kotpuren oder rufende Jungvögel deutlich zu erkennen.

An der südwestlichen Gebäudefassade (Nr. 1 in Abb. 1) wurden 7 Niststätten des Haussperlings festgestellt. Einige Niststätten waren aufgrund der bereits entfernten oder abgefallenen Fassadenplatten deutlich zu erkennen. In der angrenzenden Vegetation hielten sich zahlreiche Haussperlinge auf. Alle 7 Niststätten waren unbesetzt, zum Zeitpunkt der Begehung fand kein Aufzuchtgeschehen statt. An der östlichen Gebäudefassade wurde ein aktuelles Brutgeschehen des Haussperlings nachgewiesen. Es waren Rufe von Jungvögeln zu hören, außerdem wurden ein- und ausfliegende Elternvögel beobachtet.

In einigen Gebäudebereichen konnten singende Hausrotschwänze gehört, Niststätten des Hausrotschwanzes konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Brutvorkommen von Hausrotschwänzen am Gebäudekomplex des Blub sind aber aufgrund der Gebäudestruktur nicht unwahrscheinlich.

Gemäß einem Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes (Schreiben vom 25.05.2018) gibt es seit 2017 eine Turmfalkenniststätte an dem Gebäude Buschkrugallee 54/56, in Richtung des Baugrundstücks und dem Teich Britz. Ob dies eine evtl. Beeinträchtigung für die Baumaßnahme in der Brutzeit gibt, kann z.Z. jedoch nicht gesagt werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind bei möglichen Beeinträchtigungen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen.

Fledermäuse

Substratverfärbungen, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen, konnten am und im Gebäude nicht festgestellt werden. Innerhalb des Gebäudes hielten sich bei beiden Begehungen keine Fledermäuse auf. Auf dem umliegenden Gelände und am nahe gelegenen Teltowkanal konnten vier Fledermausarten nachgewiesen werden (Tab.1, Abb.2). Insgesamt wurden nur relativ wenige Flugbewegungen von Fledermäusen mit dem Ultraschall-Detektor und mittels Sichtkontakt registriert.

Wie im Siedlungsbereich zu erwarten entfielen die häufigsten Nachweise auf die Fassaden bewohnende Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Im Bereich des ehemaligen Außenbeckens wurden einige Zwergfledermäuse und eine Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) beim Jagdflug beobachtet. Weitere Nachweise der Zwergfledermaus gab es in einigen wenigen Bereichen des umliegenden Geländes. Die westliche Gebietsgrenze wurde am 22. Juni 2015 von einem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) in größerer Höhe überflogen. Am Teltowkanal konnten Wasserfledermäuse (*Myotis daubentonii*) im Jagdflug beobachtet werden.

Tab.2: Nachgewiesene Fledermausarten auf dem Gelände des ehemaligen Blub-Badeparadieses. Rote Liste-Status nach MEINIG ET AL. (2009) und KLAWITTER ET AL. (2005). Überwiegende Quartiernutzung im Sommer (SQ) und Winter (WQ): Gs: Gebäudespalten, Gi: Gebäudeinneres, Bh: Baumhöhlen, H: Höhlen, Stollen, Keller. GS: gesetzlicher Schutz nach BNatSchG: §§: streng geschützt. Gefährdungsursachen nach KLAWITTER ET AL. (2005) und SAURE & SCHWARZ (2005): 2c: Gebäudesanierung, Mauerverfugung, Kleinflächige Versiegelung; 4c: Chemische Bekämpfung (Zurückdrängen von Tier- und Pflanzenpopulationen z. B. durch Einsatz von Pestiziden); 5: Wasserbaumaßnahmen; 9: Waldbauliche Maßnahmen; 14h: Anzunehmende Gefährdung im Winterquartier.

Art	Rote Liste		Quartiernutzung		GS BNatSchG	Gefährdungsursachen
	D	B	SQ	WQ		
Zwergfledermaus	/	3	Gs	Gs	§§	2c, 4c, 14h
Breitflügelfledermaus	G	3	Gs, Gi	H	§§	2c, 4c, 14h
Abendsegler	V	3	Bh, Gs	Bh, Gs, Gi	§§	9, 14h
Wasserfledermaus	4	2	Bh	H	§§	2c, 5, 14h

Von Breitflügel- und Zwergfledermäusen werden regelmäßig Wochenstuben und Einzeltiere an Fassaden menschlicher Bauwerke nachgewiesen. Besonders Zwergfledermäuse markieren die Fassade in der Nähe des Quartiereingangs mit angeklebtem Kot und Urin. Derartige Indikatoren konnten an den Gebäuden nicht festgestellt werden.

An den zum Abriss und zur Sanierung stehenden Gebäuden sind einige Strukturen vorhanden, die für Fledermäuse potenziell zur Quartiernutzung geeignet erscheinen. Allerdings wurden dort weder Fledermäuse noch eine erhöhte Fledermausaktivität nachgewiesen. Es konnten keine direkten Quartiernachweise erbracht werden, die Nutzung einzelner Gebäudestrukturen durch Zwerg- oder Breitflügelfledermäuse erscheint jedoch möglich.

Es erscheint wenig wahrscheinlich, dass die auf dem Gelände vorhandenen Gebäude eine zur Winterquartiernutzung ausreichende Frostsicherheit, konstante Temperaturen und ausreichende Feuchtigkeit bieten können.

Artbeschreibungen

Brutplätze von Haussperlingen (*Passer domesticus*) befinden sich vor allem an Nischen von Gebäuden. Zu erkennen sind sie an heraushängendem Nistmaterial, rufenden Männchen und Kotspuren sowie verschiedenen Verhaltensmerkmalen der Vögel. Die Eiablage findet Anfang/Mitte April statt. Danach werden die Eier 13-14 Tage bebrütet und nach weiteren zwei Wochen verlassen die Jungen das Nest. Da Haussperlinge häufig 2-3 mal pro Jahr brüten, werden die spätesten Jungvögel etwa Ende September flügge.

Der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) brütet an Gebäudefassaden meist in Nischen und Halbhöhlen, unter Dachvorsprüngen auf Säulen und Balken. Seine Nistplatztreue ist bei Bruterfolg recht ausgeprägt. Ende März/Anfang April trifft der Hausrotschwanz aus dem Winterquartier bei uns ein. Die Eiablage beginnt Mitte April bis Anfang Mai und die 4-6 Eier werden dann etwa 14 Tage bebrütet. Nach einer Nestlingszeit von 12-14 Tagen verlassen die Jungvögel das Nest. Es finden meist 2, selten 3 Bruten pro Jahr statt und die spätesten Ausfliegetermine liegen in der letzten Augustwoche.

Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) sind sehr klein und die ihrer Körpergröße entsprechenden Quartiere befinden sich in Spalten zwischen Plattenfugen oder Hohlräumen im Mauerwerk, hinter Fassadenplatten oder Dachabdeckungen. Einzelne Tiere halten sich in kleinsten Mauerspalten auf, größere Hohlräume werden auch als Wochenstubenquartier zur Jungenaufzucht genutzt.

Die relativ große Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) nutzt als Sommerquartier Spalten an und in Gebäuden. Sommerquartiere werden, z.B. in Abhängigkeit von der Temperatur, häufig gewechselt, aber über viele Jahre immer wieder aufgesucht. Über die Winterquartiere der Breitflügelfledermaus ist wenig bekannt. Die Art scheint trockene Quartiere zu bevorzugen und recht unempfindlich gegen Kälte zu sein.

Die Sommerquartiere der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) befinden sich meist in Baumhöhlen, mitunter auch in Spalten und Hohlräumen unter Brücken. Als Winterquartier werden meist Höhlen, Stollen, Bunker und ähnliche, frostfreie Quartiere genutzt.

Abendsegler (*Nyctalus noctula*) besiedelt im Sommer Baumhöhlen, im Siedlungsbereich auch Spalten an Gebäudefassaden. Neben dickwandigen Baumhöhlen werden Gebäudefassaden oder Kaltdachbereiche als Winterquartier genutzt.

Artenschutzrechtliche Folgerungen

Die genannten Vogelarten sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders, die Fledermausarten sogar streng geschützt.

Die Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG dienen dem Schutz und der Erhaltung dieser Tierarten und ihrer Lebensgrundlagen. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (also auch Gelege) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten u.a. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert sowie
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die nachgewiesenen Quartiere werden von den darin lebenden Tieren jährlich wieder genutzt und sind daher nach § 44 BNatSchG ebenfalls geschützt. Da die vorhandenen Quartiere bei den Abrissarbeiten dauerhaft entfernt werden, ist eine Anzeige gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten erforderlich.

Maßnahmen

Abrissarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn zweifelsfrei sichergestellt ist, dass keine Gelege, Nestlinge oder Elternvögel zu Schaden kommen. Daher muss bei Abrissarbeiten während der Brutperiode (März – September) vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf aktuelle Aufzuchtgeschehen von Vögeln durchgeführt werden. Unbesetzte Niststätten können nach deren Freigabe entfernt oder unbrauchbar gemacht werden, um Komplikationen mit brütenden Vögeln während der Abrissarbeiten zu vermeiden.

Im weiteren Verlauf der Abrissarbeiten sind folgende Maßnahmen zu beachten:

1. Während der Bauarbeiten festgestellte Brutgeschehen von Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen müssen unverzüglich an mich gemeldet werden.
2. Im Umkreis von ca. 3,00 m um aktuelle Brutgeschehen sind Bauarbeiten zu vermeiden.
3. Lärmende Tätigkeiten, längerer Aufenthalt und die Lagerung von Baumaterial im unmittelbaren Bereich der Brutgeschehen sind nicht möglich.
4. Nach Ausflug von flüggen Jungvögeln können entsprechende Nester ggf. zum Verschluss freigegeben werden, um Komplikationen bei erneutem Brüten der Vögel zu vermeiden.
5. Alle am Bau beteiligten Mitarbeiter sind über die genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Kontaktdaten der Gutachterin in Kenntnis zu setzen.

Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen bestehen aus artenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Durchführung von Abrissarbeiten. Die Sachverständige bittet darum, ihr rechtzeitig mitzuteilen, wann die Niststätten unbrauchbar gemacht und wann die Abrissarbeiten

ten beginnen sollen, damit sie eine notwendige Begehung zur Kartierung aktueller Brutgeschehen durchführen kann.

Ausgleichsmaßnahmen

Für im Rahmen von Abrissarbeiten beseitigte und nicht wieder hergestellte Quartiere muss ein adäquater ökologischer Ausgleich geschaffen werden, um den Tieren die für sie notwendigen Lebensräume zu erhalten und so ihren Fortbestand innerhalb des Stadtgebiets zu gewährleisten. Der Ausgleich richtet sich nach den Bestimmungen der oben genannten Verordnung und erfolgt normalerweise im Verhältnis 1:1, bei Fledermausquartieren im Verhältnis 1:2.

Am vorhandenen Gebäude konnten keine direkten Nachweise von Fledermausquartieren erfolgen, potenziell sind jedoch geeignete Gebäudestrukturen für Fledermäuse vorhanden. Erfassungsdefizite sind jedoch bei der Suche nach Fledermausquartieren aufgrund der versteckten Lebensweise keine Seltenheit. Daher empfiehlt die Sachverständige zur Kompensation eventuell nicht nachgewiesener Fledermausquartiere die Anbringung von 4 – 8 Quartiershilfen für Fledermäuse.

Für die genannten Arten stehen zahlreiche Ersatzquartiere von einfachen Kästen bis zu in die Fassade zu integrierenden Nisthilfen zur Verfügung. Die Art der Nisthilfen und der Ort der Anbringung werden im weiteren Verlauf des auf den Abriss folgenden Bauvorhabens vor Ort abgestimmt.

5 Sonstige Stellungnahmen nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplanentwurf 8-30 vom 20. März 2015 mit Deckblatt vom 4. April 2018 fand in der Zeit vom 23. April 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 statt. Mit Schreiben vom 24. Juli 2018 (übermittelt per Fax vom 25. Juli 2018) ist dem Stadtentwicklungsamt Neukölln, -Fachbereich Stadtplanung-, des Bezirks Neukölln eine weitere Stellungnahme zugegangen, die in die Abwägung eingestellt wurde.

Im Folgenden werden der Volltext der Stellungnahme sowie die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen aufgeführt (siehe jeweils unter der vorstehenden Nummerierung der Absätze).

Stellungnahme:

1.) Wir zeigen an, dass wir unter neuer Sozietät weiterhin die BVG Beteiligungs- und Vermögensverwaltungs GmbH und die Resort Hotel GmbH & Co. Objekte Usedom-Rügen KG in Gesellschaft bürgerlichen Rechts („GbR“) Im Zusammenhang mit dem im Betreff bezeichneten Aufstellungsverfahren vertreten.

2. Wir nehmen insoweit zunächst Bezug auf unsere Stellungnahme vom 21. Mai 2015 zum ersten Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes. Die darin vorgebrachten Einwände erhalten wir mit Ausnahme der Forderung nach dem Entfall der Lichtsignalanlage an der Zufahrt zum Plangebiet ausdrücklich vollumfänglich auf im Hinblick auf den geänderten Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes aufrecht.

3. Zu dem geänderten Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes nehmen wir namens und im Auftrag der GbR darüber hinaus und unbeschadet der bereits in unserer Stellungnahme von 21. Mai 2015 geltend gemachten Einwendungen wie folgt Stellung:

1 Verfahren

1.1 Verfahrensart - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unzulässig. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor.

4. 1.1.1 Kein Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet ist - zumindest soweit das geplante Allgemeine Wohngebiet betroffen ist - planungsrechtlich aufgrund des Baunutzungsplanes für Berlin 1958/1960 In Verbindung mit § 7 Nr. 1 - 3 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 als „Nichtbaugebiet“ eingestuft.

Es geht daher anders als in der Planbegründung ausgeführt nicht um eine Widernutzbarmachung aufgelassener Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB, sondern um die erst-

malige städtebaulich geordnete Entwicklung des unter dem derzeit gelten-den Planungsrechtes baulich überhaupt nicht nutzbaren Plangebietes.

5. 1.1.2 Unzutreffende Ermittlung der Größe der Grundfläche

Selbst wenn man davon ausginge, dass das Plangebiet grundsätzlich für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in Betracht komme, ist nicht

§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, sondern § 13a Abs. 1 S. 2. Nr. 2 BauGB für die weitere Prüfung der Zulässigkeit dieser Verfahrensart maßgeblich.

Das Bezirksamt hat zu Unrecht angenommen, dass mit dem Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll. Berücksichtigt man - richtigerweise - auch die Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche, kommt man zu einer zulässigen Grundfläche im Plangebiet von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² im Sinne von § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB. Auf dieser Grundlage wäre eine Vorprüfung des Einzelfalls für das gesamte Plangebiet durchzuführen.

6. Basierend auf der Begründung des Entwurfes des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes kann nicht ernstlich zweifelhaft sein, dass dieser Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben wird und deshalb für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kein Raum ist. Auf Seite 141 der Begründung heißt es insoweit:

„Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans 8-30 zwingend ein Abriss des Hallenbadgebäudes und ein weitgehender Verlust des im Allgemeinen Wohngebietes vorhandenen Vegetationsbestandes einschließlich des Baumbestandes mit unvermeidbaren Verlusten von Lebensstätten der besonders geschützten Tierarten verbunden ist.“

Dieser Verstoß ist gemäß § 214 Abs. 2a Nr. 3 2. HS BauGB auch uneingeschränkt beachtlich und würde bereits für sich genommen zur Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

7. 1.1.3 Keine Bekanntmachung der Arten der verfügbaren umweltbezogenen

Informationen gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB

Da die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen, sind § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB In Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht anwendbar. Die Pflicht zur Bekanntmachung der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen besteht daher uneingeschränkt.

Auch dieser Verstoß ist beachtlich, weil nicht nur einzelnen Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, sondern überhaupt keine Angaben zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen bekannt gemacht worden sind.

8. 1.2 Kein Hinweis nach § 4a Abs. 6 S. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat es ferner unterlassen, vollständig auf die Folgen nicht rechtzeitig abgegebener Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hinzuweisen. Die Bekanntmachung enthält lediglich folgende Formulierung:

„Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.“

Ein Hinweis auf die Einschränkungen, die dieser Grundsatz durch § 4a Abs. 6 S. 2 BauGB erfährt, fehlt indes vollständig.

In diesem Zusammenhang möchten wir zusätzlich auf die URL

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplan-fuer-meinberlin/bebauungsplan.693686.php>

abgerufen am 16. Juli 2018, hinweisen. Die dortige Aussage

„Es können keine Stellungnahmen mehr eingereicht werden.“

ist unzutreffend. Auch nach dem Ablauf der Auslegungsfrist können noch Stellungnahmen abgegeben werden. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 S. 2 BauGB regeln lediglich die Frage, inwieweit solche nach Ablauf der Auslegungsfrist abgegebenen Stellungnahmen zu berücksichtigen sind. Die Formulierung ist vor diesem Hintergrund geradezu dazu prädestiniert, den rechtsunkundigen Bürger von der Abgabe einer Stellungnahme abzuhalten.

9. 2 Inhalt

Der geänderte Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplanes verstößt auch mit dem geänderten Inhalt gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB, und den Grundsatz der Konfliktbewältigung und führt zu bodenrechtlichen Spannungen. Eine Festsetzung ist deshalb auch mit dem geänderten Inhalt rechtswidrig und hat zu unterbleiben

10. 2.1 Grundlagen für Annahme des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsgeräusche nicht aktuell bzw. belastbar

2.1.1 Verkehrsprognose und Umrechnungsfaktoren nicht mehr aktuell / Simulation unvollständig

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung der LK Argus GmbH mit Stand Juni 2016 („Verkehrsgutachten“) sind die Prognosedaten 2025 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt berücksichtigt worden. Mittlerweile steht das Verkehrsmodell mit dem Prognosehorizont 2030 zur Verfügung. Aufgrund des weiteren Einwohnerwachstums von Berlin ist auf der Buschkrugallee mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Prognose 2025 ist nach Aussage von SenUVK Abt. IV nicht mehr zu verwenden. Daher ist zu empfehlen, Aussagen zur Prognose 2030 zu treffen und die Auswirkungen auf die Lärmentwicklung erneut zu betrachten.

11. In der Anlage 4 auf der Seite 31 des Verkehrsgutachtens werden die Eingangswerte für die schalltechnischen Berechnungen und deren Herleitungen dargestellt (siehe Tabelle 15).

Die Parameter für die Umrechnung von DTVw zu DTV bilden nicht mehr den aktuellen Stand ab. Diesbezüglich wäre es auch hier erforderlich, die neuen Umrechnungsfaktoren zugrunde zu legen.

12. Im Kapitel 3.3.3 „Ergebnisse der Simulation als Vorfahrtsknoten“ ab Seite 11 des Verkehrsgutachtens wird ausgeführt, dass in einer Zeitlücke von 27 Sekunden die freie Ausfahrt aus dem Plangebiet in beide Richtungen möglich ist, nachdem wartende Linksabbieger in das Plangebiet abgeflossen sind.

Die folgenden 27 Sekunden ermöglichen theoretisch zwar die Ausfahrt von ca. 500 Kfz / Stunde, jedoch ohne Abbieger an den vor- und nachgelagerten Kreuzungen. Eine entsprechende Aussage sollte diesbezüglich ergänzt werden.

13. 2.1.2 Temporäre Geschwindigkeitsreduzierung vor Schule unbeachtlich

In Kapitel 6.1 „Verkehrsrgeräusche“ auf Seite 40 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8-30 „Ehemaliges BLUB-Gelände“ des Bezirks Neukölln der BeSB GmbH Berlin mit Stand vom 08. Januar 2018 („Lärmgutachten“) werden unter anderem die für die Berechnungen zugrunde gelegten Eingangsgrößen für die umliegenden Straßenabschnitte dargestellt (siehe Tabelle 6.1). Es ist zu sehen, dass bei den Berechnungen eine temporäre Geschwindigkeitsreduzierung von 7 - 17 Uhr auf der Buschkrugallee berücksichtigt wurde.

Wir weisen darauf hin, dass diese Geschwindigkeitsreduzierung ausschließlich aus Gründen der Verkehrssicherheit im unmittelbaren Umfeld der ansässigen Schule angeordnet wurde und nicht zum Schutz vor Lärmeinwirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung. Sofern der Schulstandort entfällt, ist die Geschwindigkeitsreduzierung in Ihrer bisherigen Funktion nicht mehr erforderlich und wird seitens der Verkehrsbehörde aufgehoben werden. Es wird daher empfohlen, die entsprechende temporäre Geschwindigkeitsreduzierung auf der Buschkrugallee nicht bei den Berechnungen zu berücksichtigen, da eine dauerhafte Anordnung nicht sichergestellt werden kann. Die Immissionspegel würden sich dadurch erhöhen und eine Neubewertung der Ergebnisse wäre durchzuführen.

14. 2.1.3 Emissionsquellen im SO Hotel unvollständig erfasst

Im Kapitel 5.3.2 „Eingangsdaten“ ab Seite 36 des Lärmgutachtens werden die für die Berechnungen zugrunde gelegten Eingangsgrößen für die Betrachtung des Anlagenlärms beschrieben. Demnach werden für den Hotelbetrieb die Fahrgeräusche zu den oberirdischen Stellplätzen und zur Tiefgarage sowie die Parkgeräusche auf den oberirdischen Stellplätzen berücksichtigt. Des Weiteren erfolgte eine Betrachtung der haustechnischen Anlagen (Heizungs-, Lüftungs- und Klimatechnik). Weitere Emissionsquellen wurden nicht betrachtet.

15. 2.1.3.1 Tiefgaragator

Insbesondere die Schallabstrahlung über das geöffnete Tiefgaragator des Hotels stellt im vorliegenden Fall eine relevante Emissionsquelle dar, welche bei den Berechnungen somit nicht berücksichtigt wurde. Gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie ergibt sich für ein Garagator ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 50 dB(A)/m² je ein oder ausfahren-

dem PKW. Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzufahrt kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Emissionsquelle bei der Beurteilung der maßgeblichen Immissionsorte zu vernachlässigen ist.

16. 2.1.3.2 Lieferverkehr

Hotels werden in der Regel mehrmals wöchentlich von LKW angefahren (Warenanlieferung, Wäscherei etc.). Eine entsprechende Berücksichtigung dieser Vorgänge erfolgte bei den vorliegenden Berechnungen jedoch nicht. Erfahrungsgemäß sind Anliefervorgänge aufgrund ihrer Geräuschcharakteristik (Überfahren der Ladekante, Kühlaggregate etc.) grundsätzlich schalltechnisch relevant und führen häufig zu hohen Schalleinwirkungen in der Umgebung. Sofern die Anlieferungen im Einwirkungsbereich der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung stattfinden, sind diese zwingend bei den Berechnungen zu berücksichtigen.

17. 2.1.3.3 Freisitzflächen

Im Bereich der Zuwegung zum Plangebiet befindet sich eine Freifläche, welche dem Hotel zuzuordnen und somit ebenfalls als Anlagenschallquelle zu berücksichtigen ist. Durch die Nutzung der Freifläche können sich relevante Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten ergeben, sodass eine Berücksichtigung zu empfehlen ist.

18. 2.1.3.4 Parkplatzlärm

Auf Seite 39 „Maximalpegel“ des Lärmgutachtens wird der berücksichtigte Ansatz für die Betrachtung von kurzzeitigen Geräuschspitzen beschrieben. Demnach wird das Zuschlagen der Autotüren / Kofferraumklappen auf dem oberirdischen Parkplatz als maßgebliches Ereignis zugrunde gelegt. Die zu erwartenden Emissionen werden gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie mit einem Spitzenschalleistungspegel von 97,5 dB(A) berücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem genannten Spitzenschalleistungspegel lediglich um den Ansatz für das Zuschlagen der Seitentür gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie handelt. Insbesondere bei einem Hotelparkplatz ist jedoch davon auszugehen, dass neben den Seitentüren auch die Kofferraumtür (Be- und Entladung von Gepäck) genutzt wird. Beim Zuschlagen der Kofferraumtür ergibt sich jedoch gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie der um 2 dB(A) höhere Spitzenschalleistungspegel von 99,5 dB(A). Dieser wurde bei den Berechnungen nicht berücksichtigt und ist zu ergänzen.

Die vorliegenden Berechnungen zeigen, dass bereits der Spitzenschalleistungspegel von 97,5 dB(A) für das Zuschlagen der Seitentür Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitbereich verursacht. Daraufhin wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die entwickelten Schallschutzmaßnahmen bei einer Berücksichtigung des um 2 dB(A) höheren Spitzenschalleistungspegels für das Zuschlagen der Kofferraumtür nicht mehr ausreichend sind, um die zu erwartenden Richtwertüberschreitungen zu kompensieren. Die entwickelten Maßnahmen sind demnach hinsichtlich Ihrer Wirksamkeit zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen, sodass sich auch unter Berücksichtigung des Spit-

zenschalleleistungspegels für das Zuschlagen der Kofferraumtür keine Richtwertüberschreitungen gemäß TA Lärm ergeben.

19. 2.2 Lärm

2.2.1 Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm

Auf den Seiten 45 und 46 des Lärmgutachtens werden die zu erwartenden Verkehrslärmzunahmen an der Bestandsbebauung entlang der Buschkrugallee erläutert. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Zuge des Planvorhabens ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,2 dB(A) im Tageszeitbereich. Da jedoch die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) weitergehend überschritten wird, sind auch bei geringen Pegelzunahmen zwingend Planungsalternativen aufzuzeigen. Eine Benennung bzw. Prüfung von möglichen Maßnahmen erfolgte im vorliegenden Fall jedoch nicht. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass mit Ausnahme einer dauerhaften Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h, Planungsalternativen nicht erkennbar sind. Insbesondere eine mögliche Optimierung der Fahrbahnoberfläche (Flüsterasphalt) sollte hierbei jedoch untersucht werden.

Da sich die Fahrbahn der Buschkrugallee lediglich teilweise innerhalb des Plangebietes befindet, sind derartige Maßnahmen nicht direkt in dem Bebauungsplan regelbar. Die Umsetzung durch den Investor könnte jedoch über einen städtebaulichen Vertrag zum Vorhaben geregelt werden, zu dessen Abschluss sich der Bezirk verbindlich gegenüber der GbR verpflichtet (siehe hierzu z.B. OVG Lüneburg, Urteil vom 24. Juni 2015, 1 KN 138 / 13). Von einer wirksamen Verpflichtung ist indes auf der Grundlage der derzeitigen Begründung des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans nicht auszugehen.

20. 2.2.2 Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegels an der bestehenden Wohnbebauung

Im Kapitel 6.3,2 „Maximalpegel“ ab Seite 57 des Lärmgutachtens wird ausgeführt, dass sich an der Bestandsbebauung leichte Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegels von bis zu 1 dB(A) ergeben, diese jedoch im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als tolerabel angesehen werden können und somit keine lärmmindernden Maßnahmen hinsichtlich des Spitzenpegels für die Bestandsbebauung erforderlich werden.

Dieser Argumentation kann im vorliegenden Fall nicht gefolgt werden, da bei der Beurteilung des Spitzenpegels bereits die aus der Gemengelage resultierenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in Ansatz gebracht wurden, welche bereits 5 dB(A) über den Richtwerten für allgemeine Wohngebiete liegen. Es sollte dann jedoch konsequent darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Richtwerte für Mischgebiete nun zwingend eingehalten werden und eine Überschreitung von 1 dB(A) als nicht mehr tolerabel angesehen wird.

21. 2.3 Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes

Wir erlauben uns für die GbR nochmals darauf hinzuweisen, dass die Verkehrsführung der Zufahrt innerhalb des Plangebietes bei Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen unzu-

reichend ist bei Errichtung des südlichen Gebäudes in den Abmessungen der im Entwurf des Bebauungsplanes dargestellten Baugrenze ist eine behinderungsfreie Erschließung nicht möglich ist. Selbst ohne Berücksichtigung der Platzbedarfe für Fußgänger und Radfahrer ist nicht einmal der Begegnungsfall „PKW – PKW“ möglich. Der Hinweis des Bezirks darauf, dass es sich lediglich um eine Angebotsplanung handelt und nicht an die Baugrenzen herangebaut werden muss bzw. die Zufahrt überbaut werden könne ändert daran nichts. Denn im Rahmen der Planung ist davon auszugehen, dass ein Bauherr das planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung ausschöpft.

22. 3 Zusammenfassung und Bewertung

Sowohl nach der Begründung des unzulässiger Weise im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplanentwurfs als auch nach den vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass die Ausweisung des ehemaligen BLUB-Geländes als Allgemeines Wohngebiet zu einer Erhöhung der Lärmbelastung, der das Hotel ausgesetzt ist, führen wird. Jedenfalls in Teilbereichen des Hotels wird diese Lärmbelastung die Grenze zur Gesundheitsgefährdung deutlich überschreiten. Dies gilt sowohl für die Tages- als auch für die Nachtzeit. Diese Überschreitungen beruhen auch auf der gewählten Erschließungsvariante über das Sondergebiet HOTEL. Alternative Erschließungskonzepte wurden nicht ernsthaft auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft und zwar auch und gerade nicht temporär für die den Hotelbetrieb besonders belastende Bauphase.

23. Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob die Tiefgaragendecke überhaupt hinreichend tragfähig ist, um den Baustellenverkehr aufzunehmen, fehlt völlig.

24. Das Verkehrsgutachten geht von überholten Verkehrsprognosen aus und kann daher weder eine taugliche Grundlage für die Verkehrsplanung noch für das auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens basierende Lärmgutachten sein. Die Grundlagen sind anzupassen und das Lärmgutachten auf dieser Basis zu aktualisieren.

25. Der Bezirk hat es unterlassen, wirksame Lärminderungsmaßnahmen, wie z.B. den Einbau von Flüsterasphalt oder eine dauerhafte Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km / h auf der Buschkrugallee, in einer für die GbR durchsetzbaren Weise zu sichern.

26. Wir widersprechen der Festsetzung des Bebauungsplanes in der derzeitigen Entwurfsfassung namens und im Auftrag der GbR ausdrücklich und bitten um Berücksichtigung der vorstehenden Argumente im weiteren Verfahren.

Abwägung:

Zu. 1.) Kenntnisnahme

Zu. 2.) Kenntnisnahme

Im Ergebnis zu der Beteiligung der Öffentlichkeit im April/Mai 2015 wurden eine neues Verkehrsgutachten und darauf aufbauend ein neues Schallschutzgutachten angefertigt.

Es wird ansonsten grundsätzlich auf die Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.04.2017 verwiesen (siehe auch Kap. II 4.4 der Begründung).

Zu 3.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Das Bezirksamt Neukölln hat am 05.06.2012 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren 8-30 als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchzuführen.

Im Vorfeld zu dem Beschluss wurde ein Verfahren zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB durchgeführt. Dabei wurden von den zuständigen Aufsichtsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bzw. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C) keine Einwände gegen die Umstellung des Verfahrens auf ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren erhoben. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C 34, führt in ihrem Schreiben vom 22.03.2012 aus, dass die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

Zu 4.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Die Baugebietskategorie Nichtbaugebiet wurde nicht in geltendes Recht übergeleitet (Oberverwaltungsgericht Berlin, Entscheidung vom 15. Januar 1982 – 2 B 151/80, LSK 1982, 450146; Urteil vom 10. Februar 1989 – 2 B 152/86, NVwZ 1990, 176 (177); Urteil vom 4. Februar 1994 – 2 B 2.91, BeckRS 1994, 14028; VG Berlin, Urteil vom 8. Dezember 2011 – VG 13 K 96.10, BeckRS 2012, 47517). Daher gilt in solchen Fällen § 34 oder § 35 BauGB.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen führt dazu in ihrem Rundschreiben 1/2018 weiter aus: „Bei der Frage, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, kommt es nicht darauf an, ob es sich um Gebiete nach den §§ 34, 35 BauGB oder § 30 BauGB handelt, sondern ob der Bebauungsplan in einem bereits besiedelten Bereich liegt (aufgestellt werden soll).“

Durch die Lage im Siedlungsbereich und die vormalige Nutzung als Freizeitbad, die brachgefallen ist, folgt der Bebauungsplan der Intention, eine brachgefallene Fläche wieder nutzbar zu machen bzw. im konkreten Fall einer neuen Nutzung zuzuführen. Dass das Plangebiet im Siedlungsbereich liegt, ist unstrittig und durch die Darstellung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg belegbar (Lage im Gestaltungsraum Siedlung). Es handelt sich somit um einen Fall der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen, der zum Anwendungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gehört (Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, Urteil vom 4. Oktober 2012 – 2 C 305/10, NVwZ-RR 2013, 17; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 13a Rn. 4; Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2018, § 13a Rn. 28, 30).

Zu 5.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Entsprechend des Rundschreibens 1/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 02.02.2018 sind in die zugrunde legende Grundfläche für die Einstufung in die Fallgruppen gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

nicht mit einzubeziehen. Ebenso bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO explizit unberücksichtigt.

Dies entspricht der in der Kommentarliteratur weit verbreiteten Rechtsauffassung (BauGB ÄndG 2007, Seite 6; Bunzel, LKV 2007, 444 (446); Jaeger, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand: Mai 2018, § 13a Rn. 9.1; Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2018, § 13a Rn. 41; Mitschang, ZfBR 2007, 433 (436)).

Von daher ist das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchführbar, da durch die Festsetzungen 16.126 m² Grundfläche zulässig sind. Der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Zu 6.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung. Das aus dem Zusammenhang gerissene Zitat beschreibt Auswirkungen auf die Baumsubstanz bzw. die verfallene Bausubstanz innerhalb des Plangebietes, die aber keinen unzulässigen Eingriff darstellen. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Verweis auf die Lebensstätten erfolgt aufgrund einer Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes, welches im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angeregt hat, entfallende Niststätten entsprechend zu ersetzen. Ein beachtlicher Verstoß nach § 214 Abs. 2a Nr. 3 2. HS BauGB liegt nicht vor, da das Verfahren entgegen der Auffassung des Stellungnehmenden nach § 13a BauGB durchführbar ist.

Zu 7.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Da nach Auffassung des Bezirksamtes und der jeweils zuständigen Senatsverwaltung die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen, geht der Verweis auf eine fehlerhafte Bekanntmachung an dieser Stelle fehl.

Zu 8.) Kenntnisnahme:

Das Bezirksamt Neukölln verwahrt sich gegen die der Äußerung entnehmbare Unterstellung, dass durch die Formulierung rechtsunkundige Bürger davon abgehalten würden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stellungnahmen abzugeben.

Der Hinweis auf die nicht fristgerechte Abgabe von Stellungnahmen bezieht sich auf den Wortlaut des § 3 Abs. 2 Satz 2 2. Halbsatz BauGB und entspricht darüber hinaus den Empfehlungen des Landes Berlin für den Inhalt des Bekanntmachungstextes.

Der Hinweis auf der Internetseite erscheint nach Ablauf der Auslegungsfrist, da ab dann aus technischen und organisatorischen Gründen die Abgabe einer Stellungnahme über das Webformular nicht mehr zur Verfügung gestellt werden kann.

Unbenommen davon besteht weiterhin die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen, die dann Berücksichtigung und Eingang in das Bebauungsplanverfahren finden, wenn sie Relevanz für den Festsetzungsinhalt haben können.

Zu 9.) Kenntnisnahme. Der Ausführung kann nicht gefolgt werden.

Zu 10.) Der Ausführung kann nicht gefolgt werden.

Im Erstellungs- und Abstimmungszeitraum stand die Verkehrsprognose 2030 nicht zur Verfügung und liegt bis heute nicht für das Plangebiet vor. Die Nutzung der Prognosedaten 2025 wurde überdies mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung Verkehr abgestimmt und die verwendeten Daten bestätigt. Diese Prognose beinhaltet bereits eine Erhöhung der Verkehrsstärken um über 20 % im Vergleich zu den Bestandsdaten. Deshalb und auch, weil der Anschlussknotenpunkt über genügend hohe Kapazitätsreserven verfügt sowie aus vergleichbaren Bauvorhaben und Straßenabschnitten erfahrungsgemäß nicht mit einer relevanten Änderung zur Prognose 2025 zu rechnen ist, wird die bisherige Vorgehensweise als ausreichend erachtet.

Zu 11.) In Bezug auf die geänderten Umrechnungsparameter hatte der Verkehrsgutachter bereits die nach dem aktuellen Leitfaden angepassten Umrechnungen in einer tabellarischen Zusammenstellung angewandt und dem Schallgutachter für die Auswirkungsanalyse übermittelt. In der Folge wurde mit der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung abgestimmt, dass die Auswirkungen zu gering ausfallen, so dass eine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich ist. Dies wurde mit Schreiben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C am 22.06.2017 per Email mitgeteilt.

Zu 12.) Die Äußerung ist bereits berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen basieren auf der Verkehrssimulation, in der die Grünphasen und Verkehrsstärken aller Verkehrsströme der nachgelagerten Knotenpunkte hinterlegt sind. In der Simulation sind daher auch die Fahrzeuge berücksichtigt, die als Abbieger in die Buschkrugallee einfahren.

Zu 13.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Es ist langfristig nicht beabsichtigt, den Standort der öffentlichen Otto-Hahn-Schule sowie des dahinterliegenden ebenfalls öffentlichen OSZ Medien- und Medizintechnik aufzugeben. Beide Schulstandorte sind durch den Bebauungsplan XIV-80a planungsrechtlich gesichert.

Die angeordnete Geschwindigkeitsreduzierung wird dabei auf nicht absehbare Zeit nicht entfallen und kann daher sehr wohl bei der Berechnung der Schallauswirkungen berücksichtigt werden.

Zu 14.) Kenntnisnahme.

Es wurden diejenigen Emissionsquellen erfasst, die nach Einschätzung des Gutachters in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als maßgeblich betrachtet wurden.

Zu 15.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Emissionsquellen, deren Emissionen in verminderter Form über das Tiefgaragentor abgestrahlt werden, treten im Vergleich zu den relevanten Emissionen – den Geräuschen durch Parkvorgänge auf den oberirdischen Parkplätzen – in den Hintergrund. Über ein geöffnetes Tiefgaragentor können Geräusche, die durch Fahr- und Parkvorgänge im Inneren der Tiefgarage entstehen, in die Umgebung abgestrahlt werden. Die gleichen Geräuschemissionen entstehen jedoch auch auf den oberirdischen Stellplätzen. Im Falle der Tiefgarage werden die im Inneren erzeugten Geräusche jedoch nur zu einem Teil über das geöffnete Tor nach außen abgestrahlt. Die aus der Tiefgarage herausdringenden Geräuschemissionen sind somit prinzipiell geringer, als wenn die gleichen Vorgänge im Freien entstehen würden.

Vorliegend kommt hinzu, dass die oberirdischen Stellplätze deutlich geringere Abstände zur nächstgelegenen Wohnnutzung aufweisen. Insofern ist es auszuschließen, dass die Geräuschabstrahlung über das geöffnete Tiefgaragentor zu einer Vergrößerung des Einflussbereiches des Hotels führt.

Im Übrigen wirken sich die aus der Tiefgarage herausdringenden Geräusche lediglich auf den Beurteilungspegel aus. Ausweislich Tabelle 6.2 des schalltechnischen Gutachtens werden die Anforderungen in Bezug auf den Beurteilungspegel sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit auch ohne Lärminderungsmaßnahmen deutlich eingehalten. Die Notwendigkeit zur Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen oder Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe ergibt sich vorliegend aus den Anforderungen an den Maximalpegel während der Nachtzeit. Auch in Bezug auf den Maximalpegel treten die oberirdischen Parkplätze als die wesentlich relevantere Lärmquelle in Erscheinung.

Die vernachlässigbare Schallabstrahlung über das geöffnete Tiefgaragentor ist nicht maßgeblich für die weitere Emissionsermittlung.

Zu 16.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Es ist nicht zutreffend, dass der Lieferverkehr des Hotels nicht berücksichtigt wurde. Angesichts eines Abstandes jedoch von mindestens 30 m zwischen der Anlieferzone und der nächstgelegenen Wohnnutzung sind die Anliefergeräusche als nicht wesentlich einzustufen. Auch bei innerstädtischen Lebensmittelmärkten, die ein deutlich höheres Lieferaufkommen aufweisen, sind bei vergleichbar großen Abständen in der Regel keine Lärminderungsmaßnahmen notwendig.

Unabhängig davon stünde zur Berücksichtigung der Anliefergeräusche ein ausreichendes Schallkontingent zur Verfügung. Ausweislich Tabelle 6.4 des schalltechnischen Gutachtens unterschreiten die Geräuschemissionen infolge der sonstigen, im Rahmen des Gutachtens berücksichtigten gewerblichen Geräuschquellen, die Anforderungen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzung während der Tageszeit um mindestens 7 dB. Insofern ist nicht zu befürchten, dass Anliefervorgänge zu einer Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm führen. Während der Nachtzeit wurde davon ausgegangen, dass keine Anliefervorgänge stattfinden.

Zu 17.) Kenntnisnahme.

Die vorhandenen Freisitzflächen befinden sich in der Nähe des Eingangs zum Hotel. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung beträgt daher mindestens 45 m. Angesichts dieser großen Entfernung ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch wesentliche Geräuschmissionen im Bereich der nächstgelegenen Anwohner entstehen. Unabhängig davon gilt, wie bereits im Zusammenhang mit der Anlieferung ausgeführt, dass ausweislich Tabelle 6.4 sowie 6.5 des schalltechnischen Gutachtens die Unterschreitung der Anforderung durch die im Gutachten berücksichtigten Geräuschquellen so groß ist, dass eine Überschreitung der Anforderungen der TA Lärm nicht zu befürchten ist.

Zu 18.) Kenntnisnahme.

Geräusche durch das Schließen von Fahrzeugtüren oder ähnlichem unterliegen in der Realität einer gewissen Streuung. Müssen derartige Geräusche in einem Verfahren berücksichtigt werden, so ist eine entsprechende Standardisierung unerlässlich. Die bayerische Parkplatzlärmstudie enthält im Kapitel 8, „Empfohlenes Rechnungsverfahren für die schalltechnische Prognose“, in Tabelle 35 einen entsprechenden, quasi normativen Ansatz, der vorliegend für die Berechnungen verwendet wurde. Tabelle 35 enthält zwar auch einen Ansatz hinsichtlich der Geräusche infolge des Schließens von Kofferraumklappen, doch ist die Anwendung dieses Ansatzes ausweislich Fußnote 61 auf Parkplätze an Einkaufsmärkten beschränkt.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Ansätze gemäß Tabelle 35 auf Messungen aus dem Jahre 1999 beruhen. Die im Fahrzeugbau erfolgte technische Entwicklung seitdem hat dazu geführt, dass das Schließen von Fahrzeugtüren und Kofferraumklappen/-deckeln zwischenzeitlich deutlich leiser geworden ist. Darüber hinaus wächst der Anteil von Fahrzeugen, bei denen das Schließen des Kofferraumdeckels motorisch geschieht, ständig an, so dass eine sehr viel geringere Geräuschbelastung entsteht. Daher wird es dementsprechend als gerechtfertigt erachtet, ausschließlich den Ansatz für das Schließen der Fahrzeugtüren zu Grunde zu legen.

Sollte es dennoch zu unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen kommen, besteht die Möglichkeit, die Parkplatznutzung ggf. ordnungsbehördlich einzuschränken. Da die oberirdischen Parkplätze als Bestandteil des ehemaligen Blub-Geländes genehmigt wurden, stellt dies keinen unzumutbaren Eingriff in die Nutzungsrechte des Hotelbetreibers dar.

Zu 19.) Der Äußerung kann nicht gefolgt werden.

Planungsalternativen wurden geprüft. Insbesondere die Aufbringung von Flüsterasphalt wurde geprüft und verworfen, da sie aufgrund der zu niedrigen zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Buschkrugallee nicht als wirksam ansetzbare Lärminderungsmaßnahme entsprechend der gängigen Bauvorschriften angesetzt werden könnte.

Der Einsatz von lärm mindernden Straßenbelägen (Flüsterasphalt) wird zwar seit Längerem intensiv untersucht, doch hat sich bislang noch kein Straßenbelag gefunden, der bei innerstädtischen Straßen, für die eine Geschwindigkeitsbegrenzung von höchstens 50 km/h gilt,

dauerhaft zu einer nennenswerten Lärminderung führt (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23. November 2001 – 4 A 46.99, LKV 2002, 275 (277); Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 8. November 2011 – 15 N 11.781, BeckRS 2011, 34381; Stüer, in: Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht, 5. Auflage 2015, Rn. 853). Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass bei derartig niedrigen Geschwindigkeiten bei LKWs das Antriebsgeräusch dominiert und bei PKWs das Antriebsgeräusch nur wenig geringer ist, als das Abrollgeräusch der Räder (vgl. auch nachstehende Abb. 1). Die Minderungsmöglichkeiten durch lärmindernde Beläge sind daher im innerstädtischen Bereich prinzipiell sehr klein.

Aus diesem Grunde gibt es bislang auch keine Korrekturwerte zur rechnerischen Berücksichtigung lärmindernder Eigenschaften von speziellen Fahrbahnbelägen für Fahrzeuggeschwindigkeiten kleiner als 60 km/h (vgl. nachstehende Tab. 1.).

Darüber hinaus ist die Langzeitstabilität des Lärminderungseffekts bislang noch unbefriedigend, was dazu führt, dass sich der Lärminderungseffekt vielfach mit zunehmendem Alter deutlich reduziert. Das Umweltbundesamt empfiehlt deshalb, neue lärmindernde Fahrbahnbeläge ohne DStrO-Wert (z.B. DSH-V, SMA LA, PMA, LOA 5 D) zurzeit nur mit Forschungsbegleitung einzubauen (zitiert nach: Urs Reichart, Lärmindernde Fahrbahnbeläge, Ein Überblick über den Stand der Technik, Umweltbundesamt 20/2014, S. 33)

Schließlich spricht gegen den Einsatz von Flüsterasphalt, dass es sich um eine kosten- und wartungsintensive Lärmierungsmaßnahme handelt (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23. November 2001 – 4 A 46.99, LKV 2002, 275 (277); Beschluss vom 22. Dezember 2004 – 4 B 74.04, BeckRS 2005, 22023).

Aufgrund der Tatsache, dass Flüsterasphalt nicht als schallreduzierend in Ansatz gebracht werden kann, entfällt in der Folge auch die Möglichkeit des Bezirks, sich verbindlich gegenüber der GbR zu dessen Einbau zu verpflichten. Das zitierte Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts spricht ausdrücklich davon, dass Planungen auch bei Lärmpegeln oberhalb der Gesundheitsgefährdungsgrenze möglich sind. Diese müssen „nur“ – wie hier der Fall – berücksichtigt und abgewogen werden (Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 24. Juni 2015 – 1 KN 138/13, BeckRS 2015, 48110). Dies ist vorliegend erfolgt; die Begründung wird entsprechend um die Ausführungen zum Flüsterasphalt ergänzt.

Zu 20.) Der Aussage kann nicht gefolgt werden.

Es handelt sich bei dem in Rede stehenden Immissionsort um ein bestehendes Wohngebäude außerhalb des Plangebietes, welches bereits im Bestand den Immissionen des Parkplatzes des Hotels ausgesetzt ist. Die festgestellte Belastung liegt bereits im Planungsnullfall vor. Die Realisierung des Vorhabens führt hier nicht zu einer Verschlechterung der Situation insgesamt; eine Verschlechterung ist auch nicht möglich, da durch den Bebauungsplan ein der derzeitigen Nutzung entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ mit nur untergeordneten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt wird. Darüber hinaus werden zukünftig deutlich weniger durch das Hotel nutzbare Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind darüber hinaus mit der zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt; diese hat in der anschließenden erneuten Beteiligung der Behörden keine Einwände gegen das Vorgehen erhoben.

Darüber hinaus ermöglicht die TA Lärm grundsätzlich, Anlagenbetreiber zu Nachbesserungen zu verpflichten. Im Falle zukünftiger Lärmbeschwerden kann ggf. ordnungsbehördlich gegen den Parkplatzbetreiber vorgegangen werden.

Zu 21.) Der Aussage kann nicht gefolgt werden.

Die Aussage ist rein spekulativ. Ebenso wenig entkräftet sie die Argumentation des Bezirks in dieser Angelegenheit.

Im Übrigen stellt die gewählte Erschließungsvariante innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „HOTEL“ den Rechtsanspruch des Eigentümers durch die vorhandene Grunddienstbarkeit dar.

Zu 22.) Der Aussage kann nicht gefolgt werden.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. So dient die planungsrechtliche Sicherung des Allgemeinen Wohngebietes in einem bereits durch Wohngebäude geprägten Bereich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Berlin und im Bezirk Neukölln. Von der Wohnnutzung selbst sind trotz leichter Erhöhungen der bereits vorhandenen Belastung, die oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt, keine unzumutbaren, zusätzlichen Belastungen für den Hotelbetrieb zu erwarten.

Im Zuge der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurden unterschiedliche Varianten für eine Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes durch den motorisierten Individualverkehr geprüft. So wurden Verkehrsführungen sowohl über die westlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen mit Anschluss an die Rungiusstraße als auch über die südlich angrenzenden Wohngebietsgrundstücke mit Anschluss an die Franz-Körner Straße geprüft. Zusätzlich wurde auch eine alternative Erschließung über die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage untersucht und als nicht realisierbar eingestuft. Die untersuchten Verkehrsführungen mit Anschlüssen an die Rungiusstraße oder die Franz-Körner-Straße würden Inanspruchnahmen privater Grundstücksflächen voraussetzen und zudem zu schalltechnischen Beeinträchtigungen der dort bestehenden Wohnbebauungen führen. Eine Erschließung im Bereich der öffentlichen Parkanlage würde dagegen neben der Fällung von Bäumen und der Reduzierung von öffentlich zugänglichen Freibereichen zusätzliche Beeinträchtigungen an der bereits sehr stark belasteten bestehenden Wohnbebauung (Buschkrugallee 54) im Bereich der parkzugewandten Seite hervorrufen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Gründe wurde daher auf der bestehenden, durch eine Grunddienstbarkeit gesicherten Erschließungssituation des ehemaligen Blubs mit einer direkten und kurzen Anbindung an die funktional übergeordnete Buschkrugallee aufgebaut. Mit der vorliegenden Erschließungsvariante werden im Vergleich der verschiedenen Varianten die wenigsten bestehenden Wohnungen mit zusätzlich auftretendem Verkehr belastet. Dem gegenüber findet unter Be-

rücksichtigung der derzeitigen Erschließungssituation zwar eine Verschlechterung der Geräuschbelastung für das dortige Hotel statt, aufgrund der in den Grundbüchern bereits gesicherten verkehrlichen Erschließung in Verbindung mit der ursprünglichen Freizeitnutzung des Blubs und der später errichteten Hotelnutzung wird die durch das zukünftige Wohnen niedriger ausfallende Frequentierung und die damit einhergehende geringere Lärmbelastung als zur Zeit der Errichtung des Hotels jedoch als hinnehmbar angesehen. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan 8-30 fortan auch für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes „HOTEL“ schallschützende Festsetzungen, welche den von der Buschkrugallee sowie der intern verlaufenden Erschließungsstraße ausgehenden Emissionen wirksam begegnen.

Die Bauphase stellt nur eine hinzunehmende vorübergehende Beeinträchtigung dar.

Zu 23.) Die Problematik kann nicht nachvollzogen werden, da das Hotel, wie oben geäußert, regelmäßig mit Lkw beliefert und, wie in der Stellungnahme vom 21.05.2015 bemerkt, zu einem Großteil von Busreisegruppen frequentiert wird, die ebenfalls die Zufahrt nutzen und somit die Tiefgaragendecke belasten. Die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke für diese Verkehre scheint dementsprechend gegeben zu sein.

Darüber hinaus befinden sich anderweitige temporäre Zufahrten im Rahmen der Bauphase noch in der Überprüfung, sind jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung der entsprechenden Nutzung nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zu 24.) Der Aussage kann nicht gefolgt werden.

Das Verkehrsgutachten und die darauf aufbauende Schalltechnische Untersuchung sind belastbar und mit den zuständigen Senatsbehörden abgestimmt. Ansonsten siehe Abwägung zu Pkt. 2.1.1.

Zu 25.) Der Aussage kann nicht gefolgt werden.

Der Einbau von Flüsterasphalt stellt keine wirksame Lärminderungsmaßnahme dar (siehe Abwägung zu Pkt. 2.2 bzw. 2.2.1 oben).

Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h kann nicht durch das Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden. Die langfristige Sicherung dieser Maßnahme ist durch die Schulen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Buschkrugallee gewährleistet. Ansonsten siehe Abwägung zu Pkt. 2.1.2.

Zu 26.) Kenntnisnahme

Fazit:

Die Auswertung der Stellungnahme hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.