

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b4 – 6144 /XIV-246/II - 08

# **Begründung**

## **gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **für den Bebauungsplan XIV-246**

(„Familienzentrum / Blueberry Inn“)

für die Grundstücke Reuterstraße 9 (teilweise), 10, Karl-Marx-Straße 42 (teilweise) und Karl-Marx-Straße 52  
im Bezirk Neukölln

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.4.1.	Baunutzungsplan / Bebauungspläne	7
2.4.2.	Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien	7
2.5	Verkehrerschließung	7
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Altlasten	8
2.8	Denkmalschutz	9
3	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	12
3.4.1.	Stadtentwicklungsplanung (StEP) Zentren 3	12
3.4.2.	Stadtentwicklungsplanung (StEP) Verkehr	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.5.1.	Vorbereitende Untersuchungen, Festlegung des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee	13
3.5.2.	Förderprogramm Soziale Stadt, Quartiersmanagement Flughafenstraße	15
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	15
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
3.7.1.	Festgesetzte Bebauungspläne	16
3.7.2.	Im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
4.1	Art des Verfahrens	18
<b>II</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>20</b>
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	20
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	20
3	Begründung der Festsetzungen	20
3.1	Art der baulichen Nutzung	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	28
3.3	Verkehrsflächen	30
3.4	Immissionsschutz / Klimaschutz	30
3.5	Schutz vor Verkehrslärm	31
3.6	Grünfestsetzungen	33
3.7	Sonstige Festsetzungen	33
4	Abwägung von Stellungnahmen	34

4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	34
4.2	Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	34
4.3	Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	36
4.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	57
4.5	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit	60
4.6	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	61
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>64</b>
1	Auswirkungen auf die Umwelt	64
1.1	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	64
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	65
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	66
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	66
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist:	66
4	4. Weitere Auswirkungen	68
4.1	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB:	68
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>69</b>
1	Altverfahren	69
1.1	Aufstellungsbeschluss	69
1.2	Mitteilung über den Aufstellungsbeschluss	69
1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	69
1.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	69
2	Neuverfahren	70
2.1	Änderung des Planinhalts	70
2.2	Änderung des Geltungsbereichs	70
2.3	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	70
2.4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	70
2.5	Beschluss über den Bebauungsplan	71
2.6	Beschluss über die Planreife	71
2.7	Anzeige des Bebauungsplanes	72
2.8	Erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB	72
2.9	Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan	73
2.10	Erneute Anzeige des Bebauungsplanes	73
2.11	Festsetzung des Bebauungsplanes	73
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>74</b>
<b>VI</b>	<b>ANHANG:</b>	<b>75</b>
1	Anhang 1: Textliche Festsetzungen	75
2	Anhang 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte, unmaßstäblich)	77

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Errichtung bzw. Erweiterung dringend benötigter Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Norden von Neukölln ermöglicht sowie planungsrechtlich gesichert werden. Diese Einrichtungen sollen Kindern, Jugendlichen und Familien zu Gute kommen.

Es handelt sich dabei um ein Jugendfreizeithaus mit dem Namen „Blueberry Inn“ auf den Grundstücken Reuterstraße 9 (teilweise) und 10 sowie ein geplantes Gebäude für eine Kindertagesstätte und zum Zwecke der Schaffung einer Einrichtung der Familienarbeit als Begegnungsstätte mit einem vielfältigen Angebot im Bereich der Familienförderung sowie der Kinder- und Jugendbildung und –freizeit auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 (ursprünglich mit dem Arbeitstitel „Familienarkaden“ bezeichnet).

Im Baunutzungsplan wurden die Grundstücke entlang der Karl-Marx-Straße als gemischtes Gebiet und alle anderen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan XIV-B1, festgesetzt am 12. Mai 1989 (GVBl. vom 19. Mai 1989, Seite 1021), wurden die Ausweisungen des Baunutzungsplanes zur Art der Nutzung in Kerngebiet (MK) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 sowie westlich angrenzende Flächen der Grundstücke Reuterstraße 9 (teilweise) und 10 liegen innerhalb des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee gemäß Zwölfter Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 67. Jahrgang, Nr. 9 am 31. März 2011 auf Seite 90). Entsprechend der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für das Sanierungsgebiet (Stand: März 2014) soll das in Privateigentum liegende Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ebenso als Infrastrukturgrundstück in Anspruch genommen werden wie eine nördlich angrenzende, außerhalb des Sanierungsgebiets liegende Teilfläche des Grundstückes Karl-Marx-Straße 42 (Flurstück 416). Hierbei soll der vorhandene Spielplatz – mit geänderter Lageanordnung – ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan XIV-246 sollen Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Jugendfreizeithaus“ und „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt werden.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 42 und 52 befinden sich derzeit in Privateigentum. Für die Realisierung der Infrastrukturprojekte wird der Erwerb der betreffenden Flächen durch den Sanierungsträger angestrebt. Sofern hierbei keine gütliche Einigung möglich ist, bedarf

es hierfür gegebenenfalls eines Enteignungsverfahrens gemäß §§ 85 f.f. BauGB. Hierfür soll der Bebauungsplan XIV-246 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Bebauungsplan XIV-246 wurde am 28. Februar 1989 durch Bezirksamtsbeschluss aufgestellt (ABl. Nr. 22 vom 14. April 1989, Seite 963). Änderungsbeschlüsse erfolgten zur planungsrechtlichen Sicherung einer Durchwegung bzw. einer Gemeinbedarfseinrichtung auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52, zur Verfahrensumstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB, zur Planinhaltskonkretisierung und zur Geltungsbereichsreduzierung (näheres zum Verfahren siehe Pkt. IV).

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-246 liegt im statistischen Block 77 im Ortsteil Neukölln.

Im Osten begrenzt die Karl-Marx-Straße, im Westen die Reuterstraße den Geltungsbereich. Der Block 77 ist geprägt durch eine fast geschlossene Bebauung entlang der Straßen- und Baufluchtlinien der Karl-Marx-Straße, der Flughafenstraße, der Erlanger Straße sowie der Reuterstraße. Die beiden Ausnahmen – die Grundstücke Reuter 9 und 10 sowie Karl-Marx-Straße 52 – liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zu Zeiten der Parzellierung war wegen der Größe des Blockes an eine Straßenverbindung zwischen Karl-Marx-Straße und Reuterstraße gedacht worden, welche aber nie realisiert wurde.

Die überwiegend fünfgeschossigen Wohngebäude, teilweise mit Seitenflügel und Hinterhaus, beherbergen in der Erdgeschoss-Zone auch gewerblich genutzte Geschäfte sowie Lagerräume. Einzelne Hinterhäuser sowie Seitenflügel sind durch Kriegseinwirkungen zerstört und nie wieder aufgebaut worden.

Der Block 77 entstand im Zuge der baulichen Entwicklung Neuköllns zwischen 1890 und 1908. Die Gebäude entlang der Karl-Marx-Straße wurden bis auf wenige Ausnahmen vor der Jahrhundertwende errichtet, die Gebäude entlang der Reuterstraße, der Erlanger Straße und der Flughafenstraße hingegen erst um 1905.

An der Kreuzung Karl-Marx-Straße / Flughafenstraße dominieren die sieben- bis achtgeschossigen „Neukölln Arcaden“ als Einkaufszentrum das Stadtbild.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,52 Hektar.

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 befindet sich ebenso wie das Flurstück 416 (Teilfläche des Grundstücks Karl-Marx-Straße 42) in Privateigentum.

Beide Flächen werden im Liegenschaftskataster unter der Nutzungskategorie „Gebäude- und Freifläche“ geführt.

Das Grundstück Reuterstraße 10 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird im Liegenschaftskataster als „Gebäude- und Freifläche“ geführt.

Das Grundstück Reuterstraße 9 (mit den Flurstücken 412 (tlw.), 422 und 424) befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Flurstück 424 wird im Liegenschaftskataster als „Verkehrsfläche“, die beiden weiteren Flurstücke als „Erholungsfläche“ geführt.

Das Flurstück 410 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird unter der Grundstücksbezeichnung Reuterstraße 9 und 10 und im Liegenschaftskataster als „Gebäude- und Freifläche“ geführt.

Die doppelte Grundstücksbetitelung beruht darauf, dass die beiden Grundstücke Reuterstraße 9 und 10 gemeinsam auf dem Grundbuchblatt 6535 verzeichnet sind.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist weitgehend versiegelt. Ein Großteil der Fläche wird von Privatpersonen als Parkplatz zum Abstellen von PKW gegen Gebühr genutzt. Provisorische eingeschossige Gebäude dienen als Aufenthalts- und Büroräume.

Ein drei Meter breiter, asphaltierter Weg an der nördlichen Grundstücksseite liegend, dient als öffentliche Durchwegung zum westlich angrenzenden Käpt`n-Blaubär-Spielplatz und ist per eingetragener Dienstbarkeit im Grundbuch (03.09.2010, Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) gesichert.

Das Flurstück 422 dient als Spielplatz und ist mit Spielgeräten und Sitzbänken ausgestattet.

Das Flurstück 412 ist als Bolzplatz mit einem Ballfangzaun, Tartanbelag und Fußballtoren ausgestattet.

Die Flurstücke 410 und 416, zurzeit ohne Nutzung, sind teilweise eingezäunt und durch Aufwuchs von Büschen und Bäumen geprägt.

Auf dem Flurstück 423 befindet sich das eingeschossige Jugendfreizeithaus „Blueberry Inn“ sowie, an der Reuterstraße liegend, ein Trafogebäude eines Stromanbieters (Vattenfall Europe GmbH).

Das Flurstück 424 dient der öffentlichen Durchwegung und ist mit Verbundsteinen befestigt, Sitzbänke säumen den Weg.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

### **2.4.1. Baunutzungsplan / Bebauungspläne**

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) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, hatte für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

Die Grundstücke sind als gemischtes Gebiet entlang der Karl-Marx-Straße sowie als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3 ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan XIV-B1, festgesetzt am 12. Mai 1989 (GVBl. vom 19. Mai 1989, Seite 1021), wurden die Ausweisungen des Baunutzungsplanes zur Art der Nutzung in Kerngebiet (MK) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können innerhalb des Kerngebiets Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden; Spielhallen und die Schaustellung von Personen ( z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) sind unzulässig.

### **2.4.2. Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien**

In der Karl-Marx-Straße befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 08. Oktober 1877, in der Reuterstraße befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 25. Juni 1890.

Sie entsprechen in ihrem Verlauf der Bestandssituation.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die angrenzende Hauptverkehrsstraße Karl-Marx-Straße an das Berliner Hauptverkehrsstraßennetz sowie mit den U-Bahnlinien U7 (U-Bahnhöfe Rathaus Neukölln, Hermannplatz) und U8 (Hermannplatz) an das gesamtstädtische Schnellbahnnetz angebunden. Die Karl-Marx-Straße ist als Hauptgeschäftsstraße zugleich Bestandteil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm.

Die Reuterstraße erschließt Wohngrundstücke sowie die Evangelische Schule Neukölln und übernimmt auch Erschließungsfunktionen für das bestehende bzw. zu erweiternde Jugendfreizeithaus.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Die technische Versorgung des Plangebietes ist über die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Medien gesichert.

## **2.7 Altlasten**

Mit Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamts - UmNat I 4 - vom 19. Dezember 2013 erfolgten zum Planungsbereich folgende Erkenntnisse zu Altlasten und Hinweise aus dem Bauaktenarchiv.

Grundstücke Reuterstraße 9 und 10 sowie Karl-Marx-Straße 52

Die gesamte Fläche wurde 1999 in das Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 11077 aufgenommen. Für die Fläche waren Aufschüttungen und diverse gewerbliche Nutzungen bekannt. Dazu zählen u.a. je eine Tankstelle nahe der Karl-Marx-Straße und eine nahe der Reuterstraße mit zugehörigen Tanks und Benzinabscheidern. Geophysikalische Untersuchungen von 1998 lassen vermuten, dass ein oder zwei Kraftstofftanks an der Karl-Marx-Straße 52 (an der ehemaligen Remisenmauer) noch im Boden vorhanden sind. Die geophysikalischen Untersuchungen von 1998 im Bereich der ehemaligen Tankstelle Reuterstraße 9-10 ergeben eine armierte Betonplatte. Es kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob hier noch Tankbehälter im Untergrund verblieben sind.

Weiterhin bestanden eine KFZ-Werkstatt und Großgaragen. Zum Teil gab es auch kriegsbedingte Zerstörungen an Gebäuden. Aus den beschriebenen Vornutzungen wurde der Verdacht auf Bodenverunreinigungen abgeleitet.

Orientierende Bodenerkundungen auf der Reuterstraße 10 ergaben bis zu 4,30 m mächtige anthropogene Auffüllungen (Bestandteile waren Beton- und Ziegelbruch sowie Schlacke) mit erhöhten Gehalten an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

In einem Gutachten des Labors „GEFTA Umweltlabor GmbH Analytik Geologie“ vom 03.07.2003 für das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 wurden in vier Bohrungen bis zu 1,9 m Tiefe Auffüllungen aufgeschlossen, welche mit Schwermetallen und PAK belastet waren. Es ist davon auszugehen, dass diese Auffüllung noch im Boden vorliegt.

Karl-Marx-Straße 40

Im Hof des Grundstückes sollen Garagen gestanden haben, ein Hinweis auf einen Ölabscheider liegt vor. Ein Quergebäude besteht nicht mehr.



Karl-Marx-Straße 42

Es sollen Garagen und Schuppen und auch eine Benzingrube existiert haben. Ein Hinweis auf Kriegszerstörung eines Seitenflügels liegt vor.

Zusammenfassung:

Im Planungsbereich ist lokal mit belasteten Auffüllungsbereichen zu rechnen. Eine flächen-deckende Erkundung erfolgte nicht. Vereinzelt Bodenuntersuchungen ergaben Bodenver-unreinigungen an Schwermetallen und PAK. Mit weiteren lokalen Belastungen in Form von bisher nicht erkundeten Schadstoffnestern ist zu rechnen. So können vereinzelt noch Verfüllungen aus Trümmerschutt oder bisher nicht bekannte unterirdische Ölabscheider oder alte Tankbehälter im Untergrund vorliegen.

Aus Sicht der Bodenschutzbehörde wird eine orientierende Erkundung, angepasst an die jeweilige künftige Nutzung empfohlen. Für sensible Nutzungen ist die Untersuchung gemäß der Bundesbodenschutzverordnung vom 12. Juli 1999 erforderlich. Untersuchungskonzepte sind frühzeitig mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen.

Die geplante Aufnahme von Entsiegelungen ist frühzeitig mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. In Abhängigkeit von der späteren Nutzung und der geplanten Niederschlagsableitung sind Bodenuntersuchungen und Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen zeit- und kostenmäßig optional einzuplanen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Niederschlagsableitung nur unter Schutzmaßnahmen im Bereich von Auffüllungen möglich ist (z.B. Anlage von ausreichend tief bemessenen Sickerschächten).

Bei der Anlage von Spiel- und Grünflächen sollte neu aufzubringender Boden durch eine Sperrschicht vor einer Vermischung mit darunter befindlichem Material weitestgehend geschützt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Überbauung von Altlasten mit „dauerhaften Bauten“ nicht möglich ist.

## **2.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau-, Garten- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es gelten die Bestimmungen gemäß dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2010.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 58 (südlich angrenzend) ein Denkmalbereich, bestehend aus einem Miets-

haus sowie Fabrikgebäude, errichtet in den Jahren 1907-1908. In der Denkmalliste Berlin ist dieses Objekt unter der Nummer 09090442 aufgeführt.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. 629) sowie der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die beabsichtigte Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen ist hier grundsätzlich zulässig.

Die Planungsziele berücksichtigen die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B zum Vorrang der Innenentwicklung. Mit der beabsichtigten Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz wird auch dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung entsprochen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. Nr. 2, S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung folgende Aussagen:

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden als Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration sowie die unterhalb der Karl-Marx-Straße verlaufende U-Bahn als Bahnanlage dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes – Gemeinbedarfsflächen, Öffentliche Grünflächen – sind gemäß der AV - FNP nach Entwicklungsgrundsatz 1 als Regelfall aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne**

Das Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Seite 1314), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Bekanntmachung vom 29. Mai 2013 (Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld lassen sich folgende für die Planung relevanten Teilziele entnehmen:

#### Naturhaushalt / Umweltschutz

Darstellung: Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung

Ziele u.a.: Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, Dezentrale Regenwasserversickerung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme

LaPro-Änderungsverfahren Stand 2015: Nunmehr Darstellung als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Klimaanpassung

Ziele u.a.: Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Berücksichtigung des Bodens- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung, Dezentrale Regenwasserversickerung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme

#### Biotop- und Artenschutz

Darstellung: Innenstadtbereich

Ziele u.a.: Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung), Kompensation von baulichen Verdichtungen, Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

LaPro-Änderungsverfahren Stand 2015: keine Änderung

#### Landschaftsbild

Darstellung:Innenstadtbereich

Ziele u.a.: Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten, Betonung von Block- und Platzrändern durch

Baumpflanzungen.; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern, Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung  
LaPro-Änderungsverfahren Stand 2015: keine Änderung

Erholung und Freiraumnutzung

Darstellung: Wohnquartier in Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung  
Maßnahmen u.a.: Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, Erschließung vorhandener Freiflächen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

LaPro-Änderungsverfahren Stand 2015: keine Änderung

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Keine Aussage

LaPro-Änderungsverfahren Stand 2015: Lage im Innenstadtbereich, innerer Parkring, Prioritäre Fläche im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Klimaanpassung (s .a. unter Naturhaushalt / Umweltschutz)

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **3.4.1. Stadtentwicklungsplanung (StEP) Zentren 3**

Im Stadtentwicklungskonzept ist der Bereich Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm als Hauptzentrum klassifiziert worden, was der höchsten Kategorie entspricht. Dieses Zentrum stellt als Geschäftsstraße in Neukölln einen wichtigen Identifikationspunkt für die Menschen, die in Berlin leben, dar. Es ist ein Ort der Dienstleistungen, des Wohnens, der Freizeit und der Kultur. Eine tragende Säule des Zentrums ist der Einzelhandel, diesen gilt es zu entwickeln und zu stärken.

Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes tragen zu der Fortentwicklung der Karl-Marx-Straße bei.

#### **3.4.2. Stadtentwicklungsplanung (StEP) Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr 2.0 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011) setzt einen Rahmen für die Entwicklung bis etwa zum Jahre 2025. Auch für die langfristige Entwicklung (für den Zeitraum nach 2025) sollen die notwendigen Weichen gestellt werden.

In 15 bis 20 Jahren soll sich das Bild des städtischen Verkehrs deutlich verändert haben. Der künftige Verkehr soll die veränderten Mobilitätsbedürfnisse der Bürger und der Wirtschaft

befriedigen, dabei gleichwertige Mobilitätschancen für alle schaffen, auf die Stadt als Lebensraum Rücksicht nehmen, durch die Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität dem Wegzug ins Umland entgegenwirken und die Umwelt entlasten und den Verbrauch von Ressourcen senken. Das übergeordnete Ziel ist eine nachhaltige Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse.

Das übergeordnete Straßennetz im Bestandsplan (März 2011) stellt den Straßenzug „Karl-Marx-Straße“ als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

In der Planung (Zieljahr 2025) wird die Karl-Marx-Straße im Abschnitt zwischen dem Hermannplatz und dem S-Bahnring weiterhin in der o.g. Einstufung geführt.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.5.1. Vorbereitende Untersuchungen, Festlegung des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee**

Durch den Beschluss des Senats von Berlin Nr. S – 397 – 2007 vom 22. Mai 2007 wurden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für den Hermannplatz, die Karl-Marx-Straße sowie angrenzende Blöcke begonnen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 vom 29. Juni 2007 auf Seite 1691.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 52 und Reuterstraße 9 und 10 waren nicht Teil des Untersuchungsbereichs.

Im Endbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (Verfasser: Jahn, Mack + Partner, 27.04.2010, im Auftrag von SenStadt, IV C) ist ein Sanierungs- und integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt und die Karl-Marx-Straße 52 als Schlüsselprojekt benannt und dargestellt worden. Die Kosten für die Entwicklung des Standortes sind in die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) eingeflossen.

Mit der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 wurde das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet „Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt. Die ortsübliche Veröffentlichung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31. März 2011 (GVBl. 67. Jahrgang, Nr. 9, Seite 90). Die Verordnung ist am 01. April 2011 in Kraft getreten. Für die städtebauliche Sanierung ist ein Durchführungszeitraum von 15 Jahren vorgesehen.

Die Grundstücke Karl-Marx-Straße 52 (mit dem Flurstück 421) und Reuterstraße 9 (mit den Flurstücken 412, 422, 424) und 10 (mit dem Flurstück 423) liegen im Gebietsteil „Karl-Marx-Straße“. In diesem Gebietsteil wird die Sanierung im Normalverfahren durchgeführt, das heißt die §§ 152 bis 156a BauGB (u.a. die Prüfung der Kaufpreise gemäß § 153 BauGB und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB) kommen zur Anwendung.

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebietes wurde für das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 zugleich die Nutzung für Gemeinbedarfszwecke (Neubau einer Jugend- und Familieneinrichtung) als Sanierungsziel im ISEK festgelegt. Auch die öffentliche Durchwegung und die Sicherung des bestehenden Spielplatzstandortes (auf den Grundstücken Reuterstraße 9 und 10 gelegen) wurden Bestandteil der künftigen Sanierungsziele. Aus diesem Grund wurde das Sanierungsgebiet umfassender als der Untersuchungsbereich festgelegt.

In der Machbarkeitsstudie (Verfasser: Büro STATTBAU, 01.05.2011, im Auftrag des BA Neukölln, Fachbereich Stadtplanung) wird nachstehende Aussage getroffen:

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist das einzige unbebaute Grundstück an der Karl-Marx-Straße, welches somit Potenziale für die Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur aufweist. Aus der Vielzahl der infrastrukturellen Anforderungen und Bedarfe (für den Bereich Nord-Neukölln) musste eine Auswahl getroffen werden.

Im Rahmen des von der Sanierungsbeauftragten BSG mbH erstellten Blockkonzeptes und der Vorzugsvariante 3 (Datum: Mai 2014, im Auftrag des BA Neukölln, Stadtentwicklungsamt) wurde der Flächenbedarf durch eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise für das neu zu bildende Grundstück mit 725 m<sup>2</sup> ermittelt.

#### 3.5.1.1 Förderprogramm Aktive Zentren Berlin

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat im Jahre 2008 das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren aufgelegt, mit dem wichtige Impulse zur wirtschaftlichen und stadtstrukturellen Stärkung ausgewählter Geschäftsstraßen, im vorliegenden Fall der Karl-Marx-Straße, gegeben werden sollen. Die Zentren sollen als Mittelpunkte der Stadtteile entwickelt werden. Die Lebensqualität, soziale und ethnische Integration, Zugang zu Bildung, ein lebendiges Kulturleben und ein attraktiver öffentlicher Raum stehen dabei im Mittelpunkt. Wichtige Partner sind hierbei die Einzelhändlervereinigungen, Stadtteilgremien, Gewerbevereine und starke Interessenverbände wie die Industrie- und Handelskammer Berlin, Partnerschaften sichern eine nachhaltige Zentrenentwicklung. Das Förderprogramm ist das Leitprogramm der Städtebauförderung im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee.

#### 3.5.1.2 „AKTION ! KARL-MARX-STRASSE“

Gefördert wird die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet auch durch die „Aktion! Karl-Marx-Straße“. Diese bezeichnet ein Akteursbündnis der Gewerbetreibenden, Händler, Eigentümer, Anwohner, Vereine, Künstler, Kulturschaffenden, Politik und Verwaltung, das die Ziele für eine nachhaltige Entwicklung und Stabilisierung der Geschäftsstraße gemeinsam geplant und den Entwicklungsprozess gestartet hat. Ein Kommunikationskonzept wurde

von Beginn an professionell entwickelt, weckt Aufmerksamkeit und motiviert zum Mitmachen. Die zahlreichen kulturellen Events setzen Akzente. Leer stehende Gebäude werden zwischengenutzt und der öffentliche Raum umgebaut. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Lebensqualität im Gebiet zu erhöhen und hierdurch die Karl-Marx-Straße in ihrer Funktion als Hauptgeschäftsstraße zu fördern.

### 3.5.2. Förderprogramm Soziale Stadt, Quartiersmanagement Flughafenstraße

Eine gesamtstädtische Funktion des Quartiers besteht in den Integrationsleistungen und Projektentwicklungen für alte und neue Zuwandergruppen. Zugleich ist der Kiez ein bevorzugter Wohnstandort für Haushalte von Berufseinsteigern. Im Bildungsbereich übernimmt das Gebiet integrative Aufgaben für Schülergruppen aus sozialökonomisch benachteiligten Elternhäusern und ist Ort von Innovationen für die Berliner Bildungslandschaft. Handlungsbedarfe im Gebiet bestehen in den Sektoren (auszugsweise):

- Bildung, Ausbildung, Jugend
- Unterstützung von Kinder- und Elterntreffs
- Arbeit und Wirtschaft
- Arbeitsmarktorientierung durch offene Jugendarbeit
- Ausbau und Erhalt der lokalen Infrastrukturen
- Nachbarschaft
- Präventive Gesundheitsvorsorge
- Öffentlicher Raum
- Kleinteilige Aufwertung und Umgestaltung von Grün- und Freiflächen
- Beteiligung, Vernetzung und Einbindung der Partner
- Nachbarschaftstreffs und Bildungseinrichtungen

Eines von aktuell drei im Gebiet durchgeführten Schlüsselprojekten ist der Kinder- und Elterntreff „BLUEBERRY INN“ mit seiner mobilen und stationären Jugendarbeit.

## 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in ihrer 53. öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2016 die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutzverordnung“) für das Gebiet „Flughafenstraße / Donaustraße“ im Bezirk Neukölln von Berlin (Drucksachen Nr. 1691/XIX) beschlossen.

Am 26. Juli 2016 ist die Verordnung vom 14. Juli 2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 20 auf den Seiten 468-469 verkündet worden.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von der Verordnung betroffen.

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem Geltungsbereich dieses sozialen Erhaltungsgebietes der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der bezirklichen Genehmigung. Der Genehmigung unterliegt ferner die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner in den besonderen Fällen des § 172 Abs. 4 Nrn. 1 - 6 zu erteilen.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### **3.7.1. Festgesetzte Bebauungspläne**

Westlich der Reuterstraße schließt sich der festgesetzte Bebauungsplan XIV-67 an. Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes vom 12. April 1959 wurde als Drucksache des Abgeordnetenhauses von Berlin, Nr 132, am 30. April 1959 veröffentlicht. Für die Grundstücke Mainzer Straße 47 / Reuterstraße 86 (ehemals Mainzer Straße 47-52 / Reuterstraße 86-87) wurde Schulstandort festgesetzt.

#### **3.7.2. Im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Westlich der Reuterstraße schließt sich der Bebauungsplanentwurf XIV-252 (ehemals XIV-67-1) an. Mit ihm sollten Schulerweiterungsbauten planungsrechtlich gesichert werden. Der BA-Beschluss Nr. 171/88 zur Aufstellung erfolgte am 24. Mai 1988 und wurde ortsüblich im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 vom 10. Juni 1988 auf Seite 870 veröffentlicht.

Durch den BA-Beschluss Nr. 158/90 vom 20. März 1990 wurden sowohl eine Reduzierung wie auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches beschlossen und am 15. Juni 1990 im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 auf Seite 994 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch den BA-Beschluss Nr. 49/92 vom 04. Februar 1992 wurde das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren ruht seitdem.

Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-246 schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-250 an, welcher am 06. März 1990 durch



den BA-Beschluss Nr. 131/90 eingeleitet wurde. Die ortsübliche Veröffentlichung über den Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt für Berlin erfolgte am 20. April 1990 auf Seite 711.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Karl-Marx-Straße 58/62, 66 sowie Erlanger Straße 4.

Als Art der baulichen Nutzung soll für das Grundstück Erlanger Straße 4 Allgemeines Wohngebiet (WA), für alle weiteren Grundstücke Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Die Baulichkeiten auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 58 werden zusätzlich als Baudenkmal nachrichtlich übernommen. Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung des Einkaufszentrums „Neukölln-Arcaden“ erfolgen.

#### **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 sowie westlich angrenzende Flächen der Grundstücke Reuterstraße 9 (teilweise) und 10 liegen innerhalb des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee gemäß Zwölfter Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 67. Jahrgang, Nr. 9 am 31. März 2011 auf Seite 90). Entsprechend der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für das Sanierungsgebiet (Stand: März 2014) soll das in Privateigentum liegende Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ebenso als Infrastrukturgrundstück in Anspruch genommen werden wie eine nördlich angrenzende, außerhalb des Sanierungsgebiets liegende Teilfläche des Grundstückes Karl-Marx-Straße 42 (Flurstück 416).

Ursprünglich war der Rückbau des kleinen Bestandsgebäudes der Jugendfreizeiteinrichtung Blueberry Inn und der Neubau auf der Fläche der Flurstücke 410 (bereits im Eigentum des Landes Berlin) und 416 vorgesehen. Die Überprüfung des Nutzungskonzepts durch die bezirkliche Abteilung für Jugend und Gesundheit hat jedoch ergeben, dass neben einem Erweiterungsneubau auf den Flurstücken 410 und 416 auch der Erhalt des bestehenden Gebäudes der Jugendfreizeiteinrichtung für spezifische Angebote sehr zweckmäßig ist. Eine Inanspruchnahme der im Privateigentum befindlichen Teilfläche des Grundstückes Karl-Marx-Straße 42 ist somit für einen bedarfsgerechten Neubau mit ausreichenden Freiflächen zwingend erforderlich.

Eine Erweiterung des Spielplatzangebotes zur Reuterstraße hin wird durch die Erhaltung des Bestandsgebäudes der Jugendfreizeiteinrichtung allerdings räumlich eingeschränkt; im Bereich des Bestandsgebäudes besteht lediglich eine Wegeverbindung zwischen den Spielplatzteilflächen, die zugleich der Erschließung des Jugendfreizeithauses dient. Flächenmäßig wird hierdurch insgesamt eine Vergrößerung der Spielplatzanlage (bis an die Reuterstraße hin) erreicht.

Eine ursprünglich vorgesehene Inanspruchnahme von östlich angrenzenden Teilflächen des ebenfalls in Privateigentum befindlichen Grundstücks Karl-Marx-Straße 44 für den Jugendfreizeitstandort wird hingegen nicht mehr weiterverfolgt, da eine zeitnahe Inanspruchnahme dieser Fläche – außerhalb des Sanierungsgebiets - nicht aussichtsreich erschien. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-246 wurde entsprechend reduziert.

Vorrangiges städtebauliches Ziel für das Plangebiet bleibt die Bebauung mit dem (Erweiterungs-)Neubau einer Jugendbetreuungseinrichtung mit dem Namen „Blueberry Inn“ sowie eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte einschließlich einer Blockdurchwegung. Der Spielplatzstandort soll hierbei planungsrechtlich gesichert werden.

#### **4.1 Art des Verfahrens**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan XIV-246 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Nach § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Überplanung durch den Bebauungsplanentwurf XIV-246 erfüllt den Tatbestand der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Änderung der Nutzungskategorie zwecks Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens).

Schwellenwerte (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch)

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Infrastruktur (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch)

Mit diesem Bebauungsplan werden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in ihrem Bestand gesichert bzw. können erweitert sowie neu geschaffen werden.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch)

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans XIV-246 kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch). Im Bezirk Neukölln sind solche Flächen nicht vorhanden.

Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Es wird daher eingeschätzt, dass die Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch erfüllt sind; Ausschlussgründe nach § 13a Absatz 1 Satz 4 und 5 Baugesetzbuch liegen nicht vor.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht begründet.

## **II Planinhalt und Abwägung**

### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit diesem Bebauungsplan sollen überwiegend Gemeinbedarfsflächen sowie Öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Damit soll die Errichtung bzw. Erweiterung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ermöglicht und planungsrechtlich gesichert werden. Der Spielplatzstandort soll – mit geänderter Lageanordnung – ebenfalls erweitert und planungsrechtlich gesichert werden.

### **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke werden im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration sowie die unterhalb der Karl-Marx-Straße verlaufende U-Bahn als Bahnanlage dargestellt.

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes – Gemeinbedarfsflächen, Öffentliche Grünflächen – sind gemäß der AV - FNP nach Entwicklungsgrundsatz 1 als Regelfall aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 soll als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum und Kindertagesstätte“ festgesetzt werden.

Der geplante Neubau auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 soll die Unterbringung von Angeboten für Kinder, Jugendliche und Eltern ermöglichen. Er hatte aus diesem Grund zunächst den Arbeitstitel „Familienarkaden“.

Das Büro Stattbau war mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie (Büro Stattbau Stadterneuerungsgesellschaft mbH Berlin, Mai 2011, im Auftrag des BA Neukölln) beauftragt, aus der ein Raumkonzept hervorgehen sollte, welches durch den fortschreitenden Planungsverlauf zunehmend konkretisiert werden soll. Gleiches gilt für das Bau-, Betreiber- und Bewirtschaftungskonzept. Das Raumkonzept und der hieraus resultierende Flächenbedarf für die Einrichtung ist noch nicht abschließend festgelegt. Derzeit wird von folgenden Nutzungsmöglichkeiten ausgegangen:

Im Erdgeschoss sollen ein Café und eine Anlaufstelle für Eltern und Gäste des Hauses konzipiert werden.

In dem 1. bis 3. Obergeschoss ist eine Kindertagesstätte mit 88 Plätzen vorgesehen.

Innerhalb der darüber befindlichen Geschosse ist die Unterbringung der Erziehungs- und Familienberatungsstelle (EFB) konzipiert, welche derzeit im Kitagebäude Böhmisches Straße 30 ansässig ist. Diese Einrichtung wird voraussichtlich eine gesamte Etage in Anspruch nehmen.

Sonstige Nutzungen für die Jugend- und Familienarbeit mit folgenden hierfür in Frage kommenden Nutzungen wären:

die Kinder- und Jugendbibliothek der Helene-Nathan-Bibliothek, die aus Platzgründen einen neuen Standort sucht;

eine Nutzung durch die Musikschule Neukölln, die derzeit ein Angebot aus „Musik, Sprache, Bewegung“ vorhält, das auf die musikalische Früherziehung insbesondere für Kitas ausgelegt ist (-> zentrale Möglichkeit im Norden des Bezirkes zur Versorgung der umliegenden Kitas);

ggf. ist auch eine Einbindung der Jugend-Kunstschule möglich.

Da das geplante Platzangebot der neu zu errichtenden Kindertagesstätte einen notwendigen Freiflächenbedarf zur Folge hat, der auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 allein nicht befriedigt werden kann, wird eine zusätzliche Fläche von ca. 289 m<sup>2</sup> auf dem westlich angrenzenden Flurstück 422 des Grundstückes Reuterstraße 9, das bisher als Spielplatz genutzt wird, ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der o.g. Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Bedarfszahlen für die Kindertagesstätte (sowie für die Bezirksregion Neuköllner Mitte / Zentrum insgesamt) sind der Stellungnahme der Abteilung Jugend und Gesundheit vom 08. Juli 2015 (Jug ZF 1 L) zu entnehmen. Demnach wären im Neubau nunmehr 88 Kita-Plätze zu realisieren, wobei ein Sollwert von 4,5 m<sup>2</sup> pädagogischer Nutzfläche netto anzusetzen wäre. Dies entspricht einem Raumbedarf von 396 m<sup>2</sup>. Zudem wären bei 88 Plätzen 528 m<sup>2</sup> Freifläche bei einem Ansatz von 6 m<sup>2</sup> / Platz als Mindestgröße notwendig.

Das Jugendamt Neukölln geht für die Bezirksregion Neuköllner Mitte / Zentrum prognostisch für das Jahr 2018 von einem Fehlbedarf an Betreuungsplätzen der Kindertagesbetreuung von mindestens 300 Plätzen aus. (Quelle: Stellungnahme der Abt. Jugend und Gesundheit / Zentraler Fachdienst vom 08.07.2015). Der Fehlbedarf würde sich nach der Realisierung des Kita-Neubaus auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 um 88 Plätze auf rund 220 Plätze vermindern. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich der Bedarf aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung künftig noch erhöht.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Festsetzung eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte keine zusätzlichen Verkehrsströme entstehen, die über eine derzeit planungs-

rechtlich mögliche, kerngebietstypische Nutzung hinausgehen. Es ist auch keine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Karl-Marx-Straße 52 vorgesehen. Über einen möglichen Rückbau einer Gehwegüberfahrt ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu entscheiden.

Inwiefern beim geplanten Neubau Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zum Schutz vor straßenverkehrsbedingten Lärmbelastungen erforderlich sind, ist im nachgeordneten Bauzulassungsverfahren nach Abfrage der dann aktuellen Verkehrsprognosedaten gutachterlich zu ermitteln.

Teilflächen der Grundstücke Reuterstraße 9, 10 und Karl-Marx-Straße 42 sollen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeithaus“ festgesetzt werden, um einen Erweiterungsbau des Jugendfreizeithauses „Blueberry Inn“ zu ermöglichen. Des Weiteren soll das bestehende eingeschossige Gebäude des „Blueberry Inn“ langfristig erhalten und planungsrechtlich ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche gesichert werden.

Der Bedarf an Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen nach § 11 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII (Jugendförderung) wird in der Bezirksregion Neuköllner Mitte / Zentrum deutlich unterschritten. Die Jugendfreizeiteinrichtung soll von derzeit 37 auf 70 Plätze erweitert werden. Dadurch würde sich das Defizit an Plätzen in der Bezirksregion um 33 Plätze auf 573 Plätze reduzieren und ein Versorgungsgrad von (lediglich) 6,9 % erreicht (Quelle: Stellungnahme Jugendamt / Jugendhilfeplanung vom 09.07.2014)

Die Konzeption der Abteilung Jugend und Gesundheit für das Raum- und Bedarfsprogramm des neu zu errichtenden „Blueberry Inn“ sieht die Errichtung eines Jugendfreizeitheimes mit offenem Lernort („Lerncafe“) für unterschiedliche jugendliche Zielgruppen vor (Kinder und jüngere Jugendliche, ruhige und lernwillige Jugendliche bzw. Mädchen, ältere männliche Jugendliche).

Das Raumprogramm der Abteilung Jugend und Gesundheit vom 27. August 2015 geht von einer Bruttogrundfläche von 500 m<sup>2</sup> aus. Das bestehende Gebäude des „Blueberry Inn“ soll nach der Entscheidung der Abteilung Jugend und Gesundheit und der SE FM Hochbau erhalten bleiben, da es wirtschaftlich betrieben und als ein in sich abgeschlossener Bereich in das Gesamtprojekt einbezogen werden kann. So sollen dort Einrichtungen für ältere Jugendliche (Bereich Jugendsozialarbeit, Flächenbedarf ca. 135 m<sup>2</sup>) untergebracht werden. Zudem soll das Gebäude für eine Nutzung für die Kinder- und Jugendarbeit während der Bauphase des Neubaus weiterhin zur Verfügung stehen.

Der Neubau soll zum Einen durch Kinder und jüngere Jugendliche (Stichwort: offene Jugendarbeit, Flächenbedarf ca. 250 m<sup>2</sup>) und zum Anderen als ruhiger Bereich mit integrierten Lernräumen und als Rückzugsort für Mädchen genutzt werden (Flächenbedarf ca. 115 m<sup>2</sup>).

Für den Standort des „Blueberry Inn“ werden Flächen des landeseigenen Grundstücks Reuterstraße 9-10 (Flurstücke 410 und 423 (teilweise) sowie des in Privateigentum befindlichen Grundstücks Karl-Marx-Straße 42 (Flurstück 416) benötigt (s.a. Anhang 2: Flurkarte).

Die vorhandene öffentliche Spielplatzfläche im Block 77 muss erhalten bleiben und qualitativ verbessert werden, da die Bezirksregion Neuköllner Mitte / Zentrum ein gravierendes Defizit an Spielplatzflächen aufweist. Die Bedarfe wurden im Rahmen einer Wohn- und Infrastrukturuntersuchung ermittelt, sowohl für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße / Sonnenallee als auch für einen erweiterten, mehrere Bezirksregionen in Nord-Neukölln umfassenden Untersuchungsraum (vgl. Ergebnisbericht Wohn- und Infrastrukturuntersuchung im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum Karl-Marx-Straße / Sonnenallee in Berlin - Neukölln, Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung – PFE, August 2015). Für das Sanierungsgebiet wurde ein Bestand an Spielanlagen von 20.739 m<sup>2</sup> und ein Bedarf von 30.664 m<sup>2</sup> (Richtwert: 1 m<sup>2</sup> / Einwohner) ermittelt, so dass das Gebiet eine Bedarfsdeckung von lediglich 67,6 % aufweist. Unter Berücksichtigung des erweiterten Untersuchungsraums, der die benachbarten Einzugsbereiche umfasst, liegt die Bedarfsdeckung sogar bei nur 51,6 %. Für das Jahr 2030 wird aufgrund der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet und das daraus resultierende Bevölkerungswachstum ein Fehlbedarf von 20.066 m<sup>2</sup> ermittelt, der einer Bedarfsdeckung von 62,5% entspricht.

Der Spielplatz weist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Anzeichen einer Übernutzung auf und wird auch von älteren Jugendlichen, mangels Kapazitäten in Freizeiteinrichtungen, stark genutzt (vgl. Blockkonzept mit vertiefenden Untersuchungen zum Block 77, Bericht der BSG vom 29.08.2013). Im Zusammenhang mit dem Neubau des umliegenden Gemeinbedarfs auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 42 (Flurstück 416) und Karl-Marx-Straße 52 soll sich auch die Nutzungsqualität des Spielplatzes verbessern, insbesondere durch die Beseitigung des Parkplatzes auf der Karl-Marx-Straße 52. Ferner soll die Spielplatzanlage bis an die Reuterstraße hin erweitert werden und in Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen gegliedert werden.

Alle weiteren Flächen auf dem Grundstück Reuterstraße 9 sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt werden (s. Grünfestsetzungen). Auf Grund des Neubaus des „Blueberry Inn“ sowie der Kinder- und Familien-Einrichtung werden bestehende Spielplatzflächen in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich ein neuer Flächenzuschnitt der „Öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz“ sowie eine neue Konzeption der Anordnung der Spiel- und Sportgeräte. Insgesamt vergrößert sich die öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplatzfläche gegenüber

dem Bestand von 2.411 m<sup>2</sup> auf nunmehr ca. 2.668 m<sup>2</sup>. Im Bestand werden derzeit 1.784 m<sup>2</sup> als Spielplatz, 412 m<sup>2</sup> als Bolzplatz und 215 m<sup>2</sup> als Wegeflächen für die „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ genutzt.

Die beiden o.g. geplanten Gemeinbedarfsflächen (Jugendfreizeithaus, Familienzentrum / Kindertagesstätte) greifen in die Interessen privater Eigentümer auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 42 und 52 ein. Die Eigentumsinteressen sind aber durch Artikel 14 des Grundgesetzes im Besonderen geschützt. Somit ist das Eigentum in der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB auch mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass die der Planung zugrunde liegenden allgemeinen Belange um so gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Befugnisse der Eigentümer einschränkt bzw. - wie im vorliegenden Fall – die Grundstücke von der Privatnützlichkeits gänzlich ausschließt. Daraus folgt zwingend, dass die beiden privaten Grundstücke nur hierfür in Anspruch genommen werden dürfen, wenn dies durch öffentliche Belange von erheblichem Gewicht gerechtfertigt ist und geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße / Sonnenallee und in den nachfolgenden vertiefenden Untersuchungen wurden die Infrastrukturbedarfe im Rahmen der verfügbaren Flächenpotenziale im Block 77 eingehend betrachtet. Im Rahmen einer blockbezogenen Untersuchung sind alternative Standorte für die Errichtung der benötigten Infrastruktureinrichtungen betrachtet worden. Es wurden sowohl Neuordnungsvarianten berücksichtigt, die sich auf Flächen, die sich ausschließlich im Eigentum Berlins befinden, beschränken, als auch Varianten, die in unterschiedlichem Umfang private Grundstücksflächen in Anspruch nehmen. Insgesamt wurden im Blockkonzept mehrere Entwicklungs- bzw. Neuordnungsvarianten untersucht, die sich durch eine gestufte Inanspruchnahme privater Grundstücke unterscheiden:

Variante 0: Entwicklung ohne Inanspruchnahme privater Grundstücke

Variante 1.1-1.3: Entwicklung mit Inanspruchnahme vom Grundstück Karl-Marx-Straße 52

Variante 2.1-2.4 und 3: Entwicklung mit Inanspruchnahme weiterer privater Flurstücke in unterschiedlichem Umfang. Dabei wurde auch untersucht, ob zusätzlich Erweiterungsbedarfe der evangelischen Schule Berlin integriert werden können. Alternative Neubaustandorte auf den jeweils verfügbaren Flächen wurden ebenfalls in den Varianten geprüft.

Die Neuordnungsvariante 3 wurde hinsichtlich der städtebaulichen, der wirtschaftlichen und der fachlichen Belange der Bedarfsträger / Fachämter nach Vor- und Nachteilen analysiert und bewertet und schließlich in einem mehrstufigen Prozess durch weitere 4 Entwicklungsvarianten fortgeschrieben (Variante 3.1-4.2).



Im Ergebnis können im Plangebiet die dringend benötigten Infrastrukturbedarfe für Kinder / Familien und Jugendliche nur angemessen realisiert werden, wenn die landeseigenen Flächen im Block 77 um die Flächen der Privatgrundstücke Karl-Marx-Straße 52 und Karl-Marx-Straße 42 – Flurstück 416 erweitert werden. Ermittelt wurde, dass bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Grundstücke vor allem die notwendigen Freiflächen für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte und Jugendfreizeiteinrichtung nicht nachgewiesen werden könnten. Ein den Anforderungen der Bedarfsträger genügender Betrieb wäre unter diesen Rahmenbedingungen also nicht möglich. Der Verzicht auf die Erweiterung der Jugend- oder den Neubau der Kinder- und Familieneinrichtung wäre andererseits angesichts des nachgewiesenen dringenden Bedarfs mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.

Die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen und der Baufelder für die Gemeinbedarfseinrichtungen entspricht der im Hinblick auf die Untersuchungsziele optimalen Neuordnungsvariante (Variante 4.2, s. o.). In dieser Variante werden die Flächen- und Lageanforderungen der Bedarfsträger Jugendamt (Kita und Jugendfreizeit und Straßen- und Grünflächenamt (Spielplatz) am besten erfüllt und zugleich den städtebaulichen Belangen (Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnnutzungen, konfliktarme Nutzung der öffentlichen Spielplatzanlagen, Erhaltung der Grünverbindung zum Sasarsteig, Schließung der Blockrandes Karl-Marx-Straße 52) ausreichend Rechnung getragen.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde ferner untersucht, ob die benötigte Kindertagesstätte und ergänzende familienorientierte Angebote auch im Rahmen eines privaten, gemischt genutzten Neubaufvorhabens auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 realisiert werden könnte. Für ein solches Öffentlich-Privates-Partnerschaftsmodell, bei dem das Grundstück in Privateigentum verbleibt, ist die Frage der Wirtschaftlichkeit und Bestandssicherheit des Gemeinbedarfsnutzungsanteils entscheidend. Die Prüfung im Rahmen der Studie fiel schließlich zugunsten des öffentlichen Grunderwerbs aus, da nach den grob ermittelten Investitionskosten für den Neubau eine für den Bedarfsträger, Jugendamt Neukölln, tragbare Kostenmiete nur erzielbar wäre, wenn die Bauinvestition des privaten Bauherrn und Grundstückseigentümers in erheblichem Umfang mit öffentlichen Zuschüssen gefördert würde. Ein Kostenvorteil für das Land Berlin war nicht erkennbar. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile fiel die Entscheidung gegen das öffentlich-private Partnerschaftsmodell, vor allem wegen des hohen Risikos für die öffentliche Hand, dass die Zweckbindung der öffentlichen Nutzung und deren Wirtschaftlichkeit auf Dauer nur unzureichend gewährleistet ist.

Im Verlaufe dieses Bebauungsplanverfahrens wurden des weiteren mehrere Grundstücke in der Umgebung des Blockes 77 auf ihre Eignung als Gemeinbedarfsstandorte hin überprüft. Es handelt sich um folgende Grundstücke:

Pannierstraße 47/51:

Diese drei Grundstücke werden derzeit als Kleingartenanlage „Freie Stunde“ genutzt und befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Sie liegen östlich der Sonnenallee, außerhalb des Sanierungsgebietes „Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“. Sie bilden teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XIV-189, eingeleitet durch BA-Beschluss Nr. 192/73 vom 03.09.1973. Festgesetzt werden soll als Art der baulichen Nutzung GEMEINBEDARFSFLÄCHE mit der Zweckbestimmung - Schule-.

Wegen der hohen Bedarfszahlen an sozialer Infrastruktur im Reuterkiez ist eine Verlagerung der Bedarfe an familiennahen Nutzungen aus dem Block 77 heraus nicht angezeigt.

Die nachstehenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“, Teilbereich „Karl-Marx-Straße“.

Für die Grundstücke Bornsdorfer Straße 9, 11,15 / Saltykowstraße 8 befindet sich derzeit ein Blockkonzept im Rahmen der Sanierungsdurchführung in Arbeit (Fertigstellung voraussichtlich 1. Quartal 2017). Hintergrund des Blockkonzeptes ist, dass es sich um einen Bereich handelt, auf dem mehrere benachbarte Grundstücke noch unbebaut sind. Das Grundstück Bornsdorfer Straße 15 / Saltykowstraße 8 ist 2.543 m<sup>2</sup> groß und ein landeseigenes Grundstück im bezirklichen Fachvermögen des Schulamtes. Auf dem Grundstück befindet sich der Hort der Regenbogen-Schule in einem ehemaligem Kita-Gebäude. Mittel- bis langfristig soll die Regenbogen-Schule erweitert werden, da nur so deren Bestand gewährleistet werden kann, und in diesem Zusammenhang der zurzeit ausgelagerte Hort an den Schulstandort verlagert werden. Eine konkrete Finanzierung oder Zeitplanung besteht für die Schulerweiterung noch nicht. Sofern der Hort aus dem Gebäude auszieht, soll das Gebäude als Kita reaktiviert werden. Der Bedarf für eine erneute Kitanutzung ist vorhanden. Er wurde vom zuständigen Fachamt bereits bestätigt.

Die angrenzenden Grundstücke Bornsdorfer Straße 9 und 11 sind derzeit noch unbebaut und befinden sich in Privatbesitz. Sie wurden zwischenzeitlich in die Betrachtungen des Blockkonzeptes einbezogen, um zu untersuchen, ob ggf. der Standort unter Einbeziehung der unbebauten Nachbargrundstücke für eine gedeckte Sportanlage in Frage kommt. Eine ersatzweise Inanspruchnahme durch die im B-Planentwurf XIV-246 angedachten Nutzungen würde auch hier einen Privateigentümer betreffen und damit keinen geringeren Eingriff dar-

stellen. Zudem sind beide Grundstücke, getrennt betrachtet, zu klein und durch die große Entfernung zum Bebauungsplangebiet als Alternativstandort nicht geeignet.

Neben dieser inhaltlich noch unbestimmten Ausgangslage lassen sich diese Grundstücke auch aufgrund der räumlichen Entfernung nicht als Alternativstandort einbeziehen. Die Grundstücke liegen rund 800 m Luftlinie entfernt, so dass keine Synergien mit den Nutzern des Spielplatzes und der Jugendfreizeiteinrichtung entstehen könnten, die insbesondere das Entwicklungsziel für den B-Plan darstellen. Die Projektidee des Familienzentrums ist, neben einer Kita auch Angebote der Familienhilfe, Elternunterstützung etc. zu entwickeln, die hinsichtlich der Bedarfe genau auf den Standort und Sozialraum passen (s. Machbarkeitsstudie). Das vorliegende städtebauliche Konzept für den Block 77 sieht Flächenverschiebungen von den drei öffentlichen Nutzungen Kita, Jugendfreizeit und Spielplatz vor, um ein möglichst ausgewogenes, konfliktarmes Nutzungskonzept zu realisieren, was an anderen Standorten so nicht möglich wäre.

Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Nordneukölln ist insgesamt unzureichend. Alternative Flächen im Landeseigentum stehen entweder nicht zur Verfügung oder sind für weitere Infrastrukturbedarfe bereits planungsbefangen.

Für andere Alternativgrundstücke bestehen zudem weitere Hemmnisse, die eine Inanspruchnahme ausschließen:

#### Bornsdorfer Straße 37A:

Dieses landeseigene Grundstück ist an die Eigenbetriebe Kindertagesstätten SüdOst als Kitafläche übertragen worden. Dort laufen derzeit Neubaumaßnahmen für einen Ersatzbau der baufälligen Kita wobei die Anzahl der Plätze bereits auf 99 erhöht wird. Eine weitere Kapazitätserhöhung ist nicht möglich, da für weitere Geschosse im Blockinnenbereich die erforderlichen Rettungswege für die Feuerwehr nicht hergestellt werden können. (eine Zufahrt für Leiterwagen ist aufgrund der Topografie und der Bebauung zur Karl-Marx-Straße hin nicht möglich). Durch diese Nutzung und die noch größere Entfernung von etwa 1.000 m Luftlinie scheidet das Grundstück als Alternativstandort aus.

#### Finowstraße 29-30:

Die Möglichkeit der Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung auf den landeseigenen nur mit Kfz-Stellplätzen belegten Grundstücken Finowstraße 29 (Hinterlandflurstück 71) und 30 (Flurstück 70/1), im Sanierungsgebiet „Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“, Teilbereich „Sonnenallee“ liegend, wurde durch die Fachabteilung Jugend und Gesundheit geprüft. Das Grundstück Finowstraße 30 (Flurstück 70/1) ist sehr schmal und liegt zwischen dem Vorder-

haus Finowstraße 29 (vorderes Flurstück) und dem Eckgrundstück Finowstraße / Sonnenallee, auf dem sich eine Tankstelle befindet. Durch den ungünstigen Zuschnitt des Grundstücks kann es nur als Zugang zur Jugendfreizeiteinrichtung, die überwiegend auf dem Hinterland der Finowstraße 29 (Flurstück 71), entstehen müsste, dienen. Dadurch würde die Einrichtung mit ihren Freiflächen sehr dicht an die benachbarten Wohnhäuser heranrücken. Daher ist die Abteilung Jugend und Gesundheit in einer Abwägung (Stellungnahme JugPlan 1 vom 25.10.2016) zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Grundstücke nicht als Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung eignen.

Aufgrund des schmalen, kaum wirtschaftlich bebaubaren Grundstücks an der Finowstraße und der angrenzenden Tankstelle stehen auch städtebauliche Gründe einer baulichen Entwicklung für Infrastrukturzwecke entgegen. Eine städtebaulich angemessene Arrondierung der Blockrandbebauung wäre kaum erreichbar. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann erst im Falle der Aufgabe der Tankstellennutzung erzielt werden, diese ist aber gegenwärtig nicht absehbar.

Ergänzend wäre anzumerken, dass als Sanierungsziel für die betreffenden Flurstücke 70/1 und 71 die Nutzung als öffentlicher Spielplatz festgelegt wurde. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und zur angrenzenden Tankstelle ist der geplante Spielplatzstandort im Rahmen der Fortführung der Sanierungsziele erneut zu überprüfen.

#### Fazit / Einschätzung:

Im Umkreis der geplanten Standorte für das „Blueberry Inn“ und die Familienarkaden befinden sich keine weiteren nutzbaren öffentliche Grundstücke, auf denen die bestehenden dringenden Bedarfe kurzfristig befriedigt werden könnten. Aus diesem Grund wurde das zuvor in den vorbereitenden Untersuchungen nicht enthaltene Grundstück Karl-Marx-Straße 52 in die Kulisse des Sanierungsgebietes mit aufgenommen.

Aufgrund der hohen und dringenden Bedarfszahlen für soziale Infrastruktur in Nord-Neukölln ist die angestrebte kurzfristige Entwicklung als Gemeinbedarfsstandorte nur unter Inanspruchnahme der derzeit in Privateigentum befindlichen Grundstücke Karl-Marx-Straße 52 und 42 (teilweise) möglich und soll sofort - nach kurzfristiger Festsetzung des Bebauungsplanes - umgesetzt werden. Andere nutzbaren öffentlichen Grundstücke, die den bestehenden dringenden Bedarf sofort befriedigen könnten, stehen nicht zur Verfügung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für den Erweiterungsbau des Jugendfreizeithauses auf den Flurstücken 410 und 416 soll eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen erfolgen. Das bestehende eingeschossige Gebäude des „Blueberry Inn“ mit einer Grundflä-

che von ca. 100 m<sup>2</sup> wird in die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen.

Die festzusetzende Grundfläche soll 350 m<sup>2</sup> betragen, die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Hieraus ergibt sich rechnerisch eine zulässige Geschossfläche von 700 m<sup>2</sup>.

Zu angrenzenden Grundstücken soll ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Abweichend hiervon soll auf Grund einer westlich angrenzenden, grenzständigen eingeschossigen Bebauung auf dem Grundstück Reuterstraße 11 ebenfalls eine Grenzbebauung ermöglicht werden. Mittels textlicher Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt, dass zwischen den im Planbild bestimmten Punkten A und B bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden darf (textliche Festsetzung Nr. 2). Der Bereich zwischen den Punkten A und B entspricht hierbei dem Abschnitt der bestehenden eingeschossigen Bebauung auf dem Grundstück Reuterstraße 11. Durch die Möglichkeit einer Grenzbebauung werden die Spielräume für eine zweckentsprechende Zuordnung von Räumen und Freiflächen erhöht. Die konkrete bauliche Ausgestaltung bleibt der weiteren Entwurfsplanung vorbehalten.

Für den geplanten Neubau auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 erfolgt eine Baukörperfestsetzung, die sich in Höhe und Tiefe den benachbarten Gebäuden auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 50 sowie 54 anpassen und die bestehende Baulücke schließen soll. Auf Grund einer unterschiedlichen Bebauungstiefe auf den angrenzenden Grundstücken ergibt sich hierbei ein Versatz, der auf Grund der Festsetzung eines Luftgeschosses zur Sicherstellung einer Durchwegung in 3,0 m Abstand zum Grundstück Karl-Marx-Straße 50 erfolgt. Zur Sicherstellung einer mehrgeschossigen Bebauung wird neben einer maximal zulässigen Anzahl von sechs Vollgeschossen, was weitgehend der Höhe angrenzender Altbauten entspricht, auch ein Mindestmaß von vier Vollgeschossen festgesetzt.

Mittels einer Baulinie wird gesichert, dass zwingend in der Bauflucht der Karl-Marx-Straße gebaut werden muss. Durch eine seitliche sowie eine hintere Baugrenze wird der bauliche Anschluss an die Gebäude Karl-Marx-Straße 50 und 54 sichergestellt.

Der Durchgang im Erdgeschoss in einer Breite von 3,0 m soll die dauerhafte öffentliche Durchwegung des Blockes 77 zur Reuterstraße hin gewährleisten. Da das Jugendfreizeithaus vollständig von der Reuterstraße aus erschlossen wird, ist auch eine Durchfahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr von der Karl-Marx-Straße aus nicht erforderlich. Mittels einer Grunddienstbarkeit und der entsprechenden Eintragung im Grundbuch des Grundstückes Karl-Marx-Straße 52 erfolgte bereits eine rechtliche Sicherung auf dem betreffenden Grundstück. Aus diesem Grund ist – neben der Eintragung und Verortung eines Luftge-

schosses im Erdgeschoss – keine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung als Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan notwendig.

Mittels einer textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass als zulässige Grundfläche für das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird (textliche Festsetzung Nr. 3). Die durch die Planzeichnung ganz konkret festgelegte Fläche des Baukörpers stellt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 eine Festsetzung mit Doppelcharakter dar, sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO, zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest. Da der künftige Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen ist, werden die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl nicht noch einmal numerisch festgesetzt.

In einer Nebenzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen oberhalb des Erdgeschosses festgesetzt, diese ermöglichen weiterhin eine Grenzbebauung zum Grundstück Karl-Marx-Straße 50.

Um eine zweckentsprechende, barrierefreie Nutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen, soll für das erste Vollgeschoss unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein zusätzliches Baufeld festgesetzt werden. Hieraus ergibt sich zugleich die Möglichkeit für eine Dachterrassennutzung der geplanten Kindertagesstätte im zweiten Vollgeschoss.

### **3.3 Verkehrsflächen**

Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Reuterstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber der östlich angrenzenden Grünfläche abgegrenzt.

Eine textliche Festsetzung soll verbindlich regeln, dass die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist (textliche Festsetzung Nr. 4).

### **3.4 Immissionsschutz / Klimaschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll nur dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten

Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 5). Insofern kann in Bezug auf die geplanten Neubauten ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden. Mit der Festsetzung werden auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. So kann den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

### **3.5 Schutz vor Verkehrslärm**

#### Teilbereich Karl-Marx-Straße

Durch die Lage an der Karl-Marx Straße ist der Geltungsbereich in besonderem Maße von Verkehrslärm betroffen. Direkt angrenzend an die Karl-Marx-Straße werden tagsüber Beurteilungspegel von über 71 dB(A) und nachts von über 63 dB(A) erreicht (gem. strategischer Lärmkarte 2012). Damit ist die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts) entsprechend der Lärminderungsplanung sowohl tags als auch nachts überschritten. Da der Bebauungsplan direkt an der Karl-Marx-Straße Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Familienzentrum“ sowie „Kindertagesstätte“ festsetzt, sind die nächtlichen Belastungen unerheblich, da die Einrichtungen in den Tageszeiten betrieben werden. Es entstehen somit keine Wohnungen mit Aufenthaltsräumen in einer schalltechnisch gesundheitsgefährdenden Lage. Die ansonsten in Bezug auf Verkehrslärm anzuwendende DIN 18005 trifft zu Gemeinbedarfsflächen keine Aussagen. Maßgeblich für die Einordnung ist in diesem Fall die Umgebung. Dabei ist die Karl-Marx-Straße in diesem Bereich als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO einzustufen. Die DIN 18005 sieht für Kerngebiete Orientierungswerte von 65 dB(A) tags vor. Diese Werte sind im vorliegenden Fall um ca. 6 dB(A) überschritten.

Für das Familienzentrum und die Kindertagesstätte auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist daher die Erforderlichkeit für Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Schallsituation ist zunächst das Abstandsgebot nach § 50 BImSchG zu prüfen. Dies besagt, dass lärmsensible Nutzungen von schallintensiven Nutzungen möglichst in einem Abstand zu planen sind, so dass die Wirkung des Schalls auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Dies ist hier aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird aber die Möglichkeit geschaffen, eine vorhandene Baulücke auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 zu schließen. Durch den geplanten Lückenschluss, welcher mit einer Baulinie zur Karl-Marx-Straße - mit einem Gebäude mit mindestens 4 und maximal 6 Vollgeschossen - fixiert ist, entsteht gleichzeitig auch eine Lärmabschirmung des Blockinnenbereiches zur Karl-Marx-Straße. Es wird dementsprechend ein

lärmrobuster Städtebau umgesetzt, der durch die Baukörperausweisung laute von leisen Bereichen abschirmt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen entweder aus städtebaulichen oder Platzgründen nicht in Frage (Lärmschutzwälle oder -wände) oder entfalten einzeln oder in Kombination (Geschwindigkeitsbegrenzung, Einbau von lärmoptimiertem Straßenbelag, sog. „Flüsterasphalt“) nur eine geringe Wirkung.

Somit können nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorgenommen werden. Hierbei ist zu prüfen, inwiefern bereits durch gesetzlich vorgeschriebene bautechnische Regelungen, z.B. zur Energieeinsparung oder Wärmedämmung, die erforderliche Schalldämmung abgedeckt ist. Dies ist nach aktueller Praxis bis zu einem Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und 63 dB(A) tags in Büroräumen der Fall. Diese Beurteilungspegel werden bei der vorliegenden Schallbelastung nicht eingehalten. Daher wird zur planerischen Bewältigung der vorliegenden Verkehrslärmproblematik die nachstehende textliche Festsetzung Nr. 6 eingefügt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Karl-Marx-Straße orientiert sind, auf der Fläche Karl-Marx-Straße 52 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und 40 dB(A) 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 vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“

#### Teilbereich Reuterstraße

Für die Teile des Geltungsbereiches, die zur westlich gelegenen Reuterstraße orientiert sind, wurden verkehrslärminduzierte Beurteilungspegel festgestellt, die Höchstwerte von ca. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts aufweisen. Auf den betroffenen Flächen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt. Die DIN 18005 formuliert für Friedhöfe, Kleingärten und Parkanlagen einen Orientierungswert von 55 dB(A) tags. Entsprechend der Lärmkartierung 2012 ist demnach der Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) tags überschritten. Bereits im Bestand ist hier durch eine Fahrbahnverengung unmittelbar im Bereich des Zugangs zur Grünfläche eine Maßnahme zur Geschwindigkeits-



reduzierung im Straßenraum bereits umgesetzt. Aufgrund städtebaulicher Erwägungen kommen weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände nicht in Frage (Platz, Außenwirkung, Einsehbarkeit der Grünfläche / soz. Kontrolle). Passive Schallschutzmaßnahmen wären nach der o.g. Praxis erforderlich, aber nicht zielführend, da in den vom Lärm betroffenen Bereichen keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Im Übrigen entspricht die Umgebung eher einem Mischgebiet, welches im Vergleich zu Parkanlagen oder Wohngebieten um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte aufweist. Diese wären im vorliegenden Fall eingehalten. Eine Gesundheitsgefährdung liegt ebenfalls nicht vor, weshalb von der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen abgesehen wird.

### **3.6 Grünfestsetzungen**

Durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ werden Teilflächen einer (bisher zulässigen) baulichen Nutzung entzogen. Hierdurch werden wertvolle Freiräume innerhalb eines hoch verdichteten Siedlungsbereichs nachhaltig gesichert und die wohnungsnahе Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen verbessert.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

#### Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentliche Erschließung sowohl des bestehenden als auch des Erweiterungsbaues der Jugendfreizeiteinrichtung wird von der Reuterstraße aus gewährleistet. Über das Grundstück Reuterstraße 9 wird eine Wegeverbindung (im Bebauungsplan als Fläche „C“ bezeichnet) in einer Breite von 5,5 m mit einer Eckabschrägung von 4,0 x 4,0 m geführt. Diese Fläche wird mit einem Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt und mittels einer textlichen Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird die Erreichbarkeit der Gebäude für die zuständigen Unternehmensträger und Benutzer ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet wie folgt:

„Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendfreizeithaus - und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.“

#### Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Eine textliche Festsetzung soll verbindlich regeln, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 lautet:

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

## **4 Abwägung von Stellungnahmen**

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22. Mai 1992 bis einschließlich 22. Juni 1992 statt. Es wurden drei schriftliche Äußerungen (im Zusammenhang mit der gleichzeitig stattfindenden frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf XIV-250) abgegeben.

Das Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Offenlage floss in die Planung ein und wurde am 27. Oktober 1992 (BA-Vorlage Nr. 50/92 N) vom Bezirksamt Neukölln beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der damaligen Planungsziele (Kita-Standort Reuterstraße 9-10) zwingend erforderten. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen führte daher zunächst zu keinen Änderungen der damals geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit der im weiteren Verfahren erfolgten Änderung der Planungsziele ist auf eine weitere Verdichtung mit Wohnungsbau am Standort Reuterstraße 9-10 verzichtet worden und der geplante Standort der Kindertagesstätte zusammen mit einem Familienzentrum nunmehr auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 vorgesehen.

### **4.2 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-246 wurde in der Zeit vom 7.03.1996 bis einschließlich 17.04.1996 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben vom 5.03.1996 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 24 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, davon haben 12 Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Nach diesem Verfahrensschritt ruhte der Bebauungsplan zunächst und wurde dann mit geändertem Geltungsbereich und Planinhalt weitergeführt. Die damals vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden daher im Folgenden nur kurz dargestellt.

Thematisiert wurde der räumliche und inhaltliche Zusammenhang zwischen den Bebauungsplänen XIV-246 und XIV-250 sowie Freifläche am Sasarsteig. Dabei ging es sowohl um Ersatzmaßnahmen (Grünfläche, Spielplatz), als auch Ausgleichsmaßnahmen (Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-250) sowie um die Anlieferungsproblematik für das damals noch geplante „Forum Neukölln“.

Der Bebauungsplan XIV-246 wurde nunmehr sowohl sachlich als auch zeitlich von anderen Vorhaben und Bebauungsplänen entkoppelt. Zunächst geplante Ersatzmaßnahmen oder die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen sind damit obsolet. Das „Forum Neukölln“ ist bereits realisiert worden, die Anlieferung erfolgt ausschließlich auf den zugehörigen Flächen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Verortung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Blockinnenbereich erhöhte Lärmimmissionen für die Anlieger mit sich bringt.

Im weiteren Verfahren wurde daher auf die Festsetzung eines Bolzplatzes verzichtet.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich veranlasste das Umweltamt die Aufnahme der Flächen ins Altlastenverdachtsflächenkataster.

Die Hinweise über Altlasten finden nun im weiteren Verfahren Berücksichtigung.

Aufgrund der versteckten Lage der Durchwegung werden Probleme für Sicherheit und Sauberkeit befürchtet. Weiterhin soll die Zerschneidung der Kita-Außenflächen durch die Durchwegung ausgeschlossen werden.

Die Gebäudedurchgänge zum innenliegenden Spiel- und Bolzplatz sind mit den vorgesehenen 3 m zu klein dimensioniert. Zumindest an der Reuterstraße sollte ein entsprechend großzügiger Zugang gesichert werden, der auf die öffentlichen Flächen im Blockinnenbereich hinweist.

Die umfassende Planinhaltsänderung im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt diese Hinweise weitreichend.

Weiterhin wurde eine möglichst geringe Flächenversiegelung gefordert, um eine ausreichende Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Die Versickerung des Niederschlagswassers soll dezentral über den belebten Boden der einzelnen Grundstücke erfolgen. Weiterhin sollen Fußwege und ähnliche Flächen mit nicht auswasch- und auslaugbaren aber flüssigkeitsdurchlässigen Materialien befestigt werden. Aufgrund der Auslastung der Entwässerungsanlagen ist darüber hinaus mit einer Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen zu rechnen.

Weiterhin sollen die Belange der Luftreinhaltung hinreichend berücksichtigt werden.

Nach Planinhaltsänderung im weiteren Verfahren werden die überwiegenden Flächen als Öffentliche Parkanlage bzw. nicht überbaubare Flächen festgesetzt, so dass diese Aspekte Berücksichtigung finden. Zudem wurde eine Textliche Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe im Geltungsbereich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Außenbauteile entlang der Karl-Marx-Straße sollen vom Bauträger schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden, um mit entsprechenden Maßnahmen den Außenlärmpegel zu kompensieren.

Der Nachweis der einzuhaltenden Innenraumpegel ist im Rahmen des Bauzulassungsverfahrens zu erbringen (s. Kap. II 4.3 - Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm IX C 31).

#### **4.3 Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-246 wurde in der Zeit vom 18.12.2015 bis einschließlich 17.01.2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Fachämter wurden mit Schreiben per E-Mail am 18.12.2015 zur Stellungnahme aufgefordert. Schriftliche Stellungnahmen gingen von 23 Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Fachämtern ein, davon haben 11 Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden.

Dabei wurden Hinweise und Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und im Rahmen der Abwägung durch den Fachbereich Stadtplanung wie folgt bewertet:

1. Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat II 1), 25.01.2016	
Natur-, Artenschutz und Baumschutz Bei Rückfragen zu diesem Abschnitt wenden Sie sich bitte an Fr.Foemer, UmNat I 2, -2851 Der Festsetzung von Teilen der Fläche als Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz wird zugestimmt.	Kenntnisnahme.
Für Bäume, die nach der BaumschVO geschützt sind und im Zuge der Neugestaltung dieses Bereichs für Neubauten gefällt werden sollen, müssen nach § 6 Abs. 1 Baum-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der derzeit noch nicht vorliegenden hochbaulichen und freiraumplanerischen Konkretisierung des Projekts ist die

<p>SchVO Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, denn „bei Vorhaben des Landes Berlin ist der ökologische Ausgleich ausschließlich durch Ersatzpflanzungen herbeizuführen.“</p> <p>Auf Grund der geplanten Nutzung dieser Fläche hauptsächlich durch Kinder und Jugendliche sollten die Ersatzpflanzungen auf jeden Fall auch auf dieser Fläche durchgeführt werden. Wünschenswert zur Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner, die durch die geplante Nutzung beeinträchtigt werden, wären Baumpflanzungen auf den Flächen zu den Wohngebäuden. Bäume haben gerade im Innenstadtbereich viele positive Faktoren für die Bevölkerung, wie z.B. Verbesserung der Luftqualität, Staubfilterung und gasförmiger Luftverunreinigungen, Verbesserung des Mikroklimas, Lärmschutz, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, günstige Auswirkungen auf den CO<sub>2</sub> Haushalt, Temperaturregulierend, Raumwirkung (gestalterische Aspekt, Verbesserung der Lebensqualität, Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld, Schattenspender) und auch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.</p> <p>Auf Grund der geringen Flächen, die für Bepflanzungen zur Verfügung stehen, bieten sich hier säulenförmige Bäume an, wie z.B. bei folgenden Arten, die im Handel angeboten werden: Hainbuche, Buchen, Eichen, Ahorn. Auf Pappeln sollte verzichtet werden.</p>	<p>Detaillierung der Anpflanzungen von Bäumen in Vorbereitung der Umsetzung des Vorhabens vorzunehmen.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass Anwohner durch die geplante Nutzung bzw. Neubebauung in ihrer Lebensqualität unzumutbar beeinträchtigt werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung dringend benötigter Grün- und Freiflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie durch die behutsame bauliche Weiterentwicklung vorhandener Infrastruktureinrichtungen im Blockinnbereich werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen berücksichtigt. Durch die Neugestaltung der Freiflächen ist zudem eine Verbesserung der bisherigen Situation zu erwarten. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Ausführungsplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die Ausführungsplanung.</p>
--	---

<p>Sollte sich im Laufe der Planung herausstellen, dass Neubauten direkt an bestehende Wohngebäudebrandwände Anschluss haben und diese Wände unverputzt sind, muss vorher von einer sach- und fachkundigen Person festgestellt werden, welche Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen vorhanden sind. Diese müssten dann ggf. durch künstliche Niststätten an den Gebäuden der unmittelbaren Umgebung ersetzt werden. Ohne diese Maßnahmen, wäre die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht mehr gewährleistet und die örtliche Population wäre gefährdet. In diesem Fall müssten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Zusätzlich ist der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln vom 04.07.2007, Drucksache 0255/XVIII zu beachten. Hier ist beschlossen worden, dass bei Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden bzw. Neubau öffentlicher Gebäude, die Anbringung von zusätzlichen künstlichen Niststätten vorzusehen ist.</p> <p>Die geplante Dachbegrünung ist zu begrüßen, dabei sollte die Aufbauhöhe mind. 25 cm betragen und die Bepflanzung aus Stauden, Gräsern, Gehölzen und Rasen bestehen. Diese sind aus Sicht des Naturschutzes wertvoll, weil sie ein breiteres Artenspektrum, wie Bodentiere, Laufkäfer, Wildbienen und andere Insekten und Vögel,</p>	<p>Die Brandwände der Wohngebäude Karl-Marx-Straße 50 sowie 54 sind verputzt. Auf dem Grundstück Reuterstraße 11 befinden sich eingeschossige Gebäude, an die der geplante Neubau des „Blueberry Inn“ herangebaut werden könnte (zwischen den Punkten A und B im Planentwurf gelegen). Das südliche eingeschossige Gebäude ist verputzt, das nördliche zeigt Ziegelmauerwerk.</p> <p>Im Übrigen gilt der hierbei maßgebliche § 44 BNatSchG auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Begründung, Kap. III. 1).</p> <p>Kenntnisnahme. Die geplanten Festsetzungen stehen einem möglichen Einbau künstlicher Niststätten nicht entgegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Richtig zu stellen ist, dass der B-Planentwurf weder Dach- noch Hof- oder Wandbegrünungen beinhaltet. Über die Möglichkeit grüngestalterischer Maßnahmen am Gebäude ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu entscheiden.</p>
--	---

<p>aufweisen. Die Nahrungsgrundlage ist breiter gefächert und somit wird die Besiedlung von mehr Arten positiv beeinflusst, als die bis jetzt hauptsächliche Verwendung von niederwüchsigen, trockenheitsresistenten regenerationsfähigen Sedum, Kräutern niederen Gräsern und Moosen. Da diese Flächen auch mehr Wasserrückhalt bieten, gibt es zusätzlich auch noch den positiven Aspekt der Temperaturregulierung. Gleichzeitig können diese Flächen auch als Spiel- und Erholungs-, Bewegungs- und Naturerfahrungsräume, insbesondere für Kinder, genutzt werden. (siehe auch Artikel aus der Zeitschrift Stadt+Grün 1/2015, welcher Ihrem Amt schon vorliegen müsste).</p> <p>Die im B-Plan vorgesehenen Hof- und Wandbegrünungen werden von der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt und sollten auch umgesetzt werden.</p>	
<p>2. Abteilung Jugend und Gesundheit (Jug Plan 1), 5.01.2016</p>	
<p>Die Abstimmungsprozesse für das neue Blueberry Inn und die Familienarkaden sind weiter fortgeschritten, daher sind die Ausführungen im Bebauungsplan an einigen Stellen nicht auf dem aktuellen Stand.</p> <p>Seite 22 Blueberry Inn: Nach dem Raum- und Bedarfsprogramm des Jugendamtes vom August 2015, auf das im Bebauungsplan Bezug genommen wird, hat es am 22.09.2015 ein Abstimmungsgespräch zwischen Stadtentwicklung, Hochbau, SGA und Jugendamt gegeben. Der Erhalt des Bestandsgebäudes hat zur Konsequenz, dass sich die Geschossfläche</p>	<p>Kenntnisnahme. Die entsprechenden Angaben in der Begründung werden aktualisiert.</p> <p>Zum Blueberry Inn: Auch wenn sich das Raum- und Bedarfsprogramm aktualisiert hat, bleibt die im Plamentwurf vorgesehene Gemeinbedarfsfläche für das Jugendfreizeithaus mit den umlaufenden Baugrenzen unverändert. Die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt gewissermaßen eine Angebotsfläche dar, innerhalb der die</p>

<p>für den Neubau reduziert. Die zur Verfügung stehenden Mittel würden für einen größeren Bau nicht ausreichen. Zudem wäre bei einem so großen Neubau und gleichzeitigem Erhalt des Bestandsgebäudes die verbleibende Freifläche zu klein. Der Neubau soll daher nur noch eine Bruttogeschossfläche von 400 qm haben. Das Protokoll der Sitzung vom 22.09.2015 und das entsprechend überarbeitete Raum- und Bedarfsprogramm des Jugendamtes vom 25.09.2015 füge ich diesem Schreiben bei.</p> <p>Seite 23 Familienarkaden: Das Raumkonzept und der hieraus resultierende Flächenbedarf für die „Familienarkaden“ ist noch nicht abschließend festgelegt. Derzeit wird von folgenden Nutzungsmöglichkeiten ausgegangen: Im EG sollen ein Cafe und eine Anlaufstelle für Eltern und Gäste des Hauses konzipiert werden. Die genauen Inhalte sind jedoch noch nicht bestimmt. In dem 1. bis 3. OG ist eine Kindertagesstätte mit 88 Plätzen vorgesehen. Im 4. OG und 5. OG sonstige Nutzungen für die Jugend- und Familienarbeit mit folgenden hierfür in Frage kommenden Nutzungen: Erziehungs- und Familienberatungsstelle (EFB). Die EFB soll entsprechend der Qualitätskriterien für die räumliche Ausstattung einer EFB ausgestattet sein. Die EFB wird damit eine gesamte Etage benötigen. Die vorläufige Raumplanung sieht vor: 6 Beratungsräume jeweils ca. 20 qm = 120 qm 1 Besprechungsraum ca. 30 qm 1 Geschäftszimmer 15 qm</p>	<p>Größe und der endgültige Standort des Jugendfreizeithauses zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines angestrebten Architekturwettbewerbes bestimmt werden kann. Mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> sowie max. 2 Vollgeschossen wird hierbei eine Geschossfläche ermöglicht, die zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten angemessen berücksichtigt.</p> <p>Zu den Familienarkaden: Im Planentwurf wird die Schließung der vorhandenen Baulücke auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 planungsrechtlich gesichert. Das zu errichtende Gebäude soll eine Mindestanzahl von 4 Vollgeschossen sowie eine Maximalanzahl von 6 Vollgeschossen aufweisen und die vorhandenen Bebauungstiefen angrenzender Wohngebäude aufnehmen. Zusätzliche Flächen sollen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Durch die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Familienzentrum / Kindertagesstätte“ und den geplanten Nutzungsmaßen wird das Raumkonzept der Abteilung Jugend und Gesundheit weitgehend berücksichtigt. Über die konkreten Raum- und Flächenansprüche der einzelnen Nutzungen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu entscheiden. Daraus resultiert dann auch die Anzahl der tatsächlich zu errichtenden Vollgeschosse.</p>
--	--



<p>1 Teeküche ca. 10 qm Toiletten ca. 15 qm 1 Warteraum mit Spielmöglichkeit für die Kinder 1 Raum für Familiengruppenangebote, die von der EFB, aber auch von anderen Trägern genutzt werden kann 1 Therapieraum mit Spiegelscheibe 1 kindertherapeutischer Raum, bei dem Kinder auch auf dem Boden krabbeln können</p> <p>Sport- und Bewegungsraum In den Familienarcaden soll ein Sport- und Bewegungsraum (ca. 100 qm) untergebracht werden, der von Kindergruppen aus dem Haus, wie auch von umliegenden Kitas genutzt werden kann. Dieser Raum soll so ausgestattet sein, dass dort auch Angebote der Musikschule, wie „Musik-Sprache-Bewegung“ stattfinden können. (spezieller Bodenbelag, abschließbare Schränke für Material ... ). Der Raum soll aber nicht auf dieses Angebot der Musikschule begrenzt sein. Erforderliche Größe des Raums ca. 60 bis 70 qm , zuzüglich Abstellmöglichkeit, Umkleieraum mit Garderobe, insges. 100 qm. Der Raum sollte nach Möglichkeit an Kita-/ Kindergruppen unentgeltlich vergeben werden. Die Verantwortung für den Bewegungsraum sollte beim Familienzentrum liegen. Das Familienzentrum soll die Vergabe des Raums an umliegende Kitas und andere Gruppen aktiv betreiben.</p>	
--	--

Kinder- und Elternbibliothek, ca. 100 qm  
Es soll nicht die gesamte Kinder- und Jugendbibliothek in die Familienarcaden verlegt werden, sondern lediglich eine kleine Kinder- und Elternbibliothek für Kinder im Kitaalter und ihre Eltern eingerichtet werden. Mit Leseecke für Eltern und Kinder.

Die Kinder- und Elternbibliothek sollte nicht nur eine Bücherausleihe sein, sondern es soll Eltern vermittelt werden, wie sie den Lesespaß ihrer Kinder unterstützen können. Auch Veranstaltungen rund um Leseförderung sollen stattfinden. Sofern die o. g. Optionen realisiert werden können, ist das Gebäude damit ausgelastet. Nur falls sich eine der Optionen nicht umsetzen lässt, wäre alternativ auch an die Schaffung eines von vielen Kindergruppen nutzbaren Kunst- und Kreativraums, in diesem Zusammenhang eventl. auch eine Einbindung der Jugend Kunstschule, oder die Verlagerung der integrierten Lernräume aus dem „Blueberry Inn“ möglich.

#### Dachnutzung

Das Dach der Familienarcaden soll nach Möglichkeit für Nutzergruppen aus dem Haus für Urban Gardening zur Verfügung stehen. Ein kleinerer Dachaufbau, in der sich eine Teeküche und Toiletten, sowie ein Abstellraum unterbringen lassen, ist wünschenswert.

#### Zur Dachnutzung:

Die von der Abt. Jugend und Gesundheit vorgeschlagene Dachnutzung, die oberhalb des zulässigen 6. Vollgeschosses u. a. eine Dachterrassennutzung beinhaltet, entspricht nicht den planerischen Zielen einer die Belange der Anwohner sowie des Ortsbildes angemessen berücksichtigenden städtebaulichen Planung. Sollten diese Nutzungen dennoch für die Familienarkaden als erforderlich betrachtet werden, so wären diese gegebenenfalls in das zu realisierende oberste Vollgeschoss zu integrieren. Hier-

<p>Anlagen:</p> <p>VERMERK Stapl a4 vom 22.09.2015;</p> <p>Überarbeitete Raum- und Bedarfsplanung für das neue Blueberry Inn, feststehender baulicher Rahmen, vom 25.09.2015.</p>	<p>über ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu entscheiden. Keine Änderung der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme. Der B-Plan-Entwurf wurde vor Durchführung der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den Beteiligten abgestimmt, die geltend gemachten Belange wurden bereits berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die Stellungnahme JugPlan 1 vom 05.01.2016 wurde die Raum- und Bedarfsplanung vom 25.09.2015 konkretisiert.</p>
<p>3. Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde (SVB L), 29.12.2015</p>	
<p>Wenn durch die vorgesehene Überfahrt von 3 m Feuerwehrfahrzeuge auf das Gelände fahren müssen, ist eine Mindestbreite von 3,50 m vorzusehen. Weitere Bedenken erhebe ich aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht nicht.</p>	<p>Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist eine Durchfahrt von der Karl-Marx-Straße nicht erforderlich, das Jugendfreizeithaus wird von der Reuterstraße aus erschlossen. Somit ist es nicht notwendig, die Erdgeschossdurchfahrt auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 von geplant 3,0 m auf 3,5 m zu verbreitern. Keine Änderung der Planung.</p>
<p>4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (I E 17), 18.12.2015</p>	
<p>Gegen die Inhalte des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>1. Jedoch ist in der nunmehr vorliegenden Fassung nicht mehr von einer gänzlichen öffentlichen Durchwegung die Rede. Viel-</p>	<p>Eine Durchwegung von der Karl-Marx-Straße hin zur Reuterstraße zugunsten der Allgemeinheit sowie die Zugänglichkeit der</p>

<p>mehr wird durch die Festsetzung 1: Die Fläche C nur mit einem „Gerecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendfreizeithaus - , einem Fahrrecht zugunsten des betriebsnotwendigen Lieferverkehrs des Jugendfreizeithauses und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendfreizeithaus – “ belastet.</p> <p>Heißt das, dass eine Durchwegung für die Öffentlichkeit nicht gegeben ist? Diese sollte jedoch gegeben sein, allein um eine Zugänglichkeit der Öffentlichen Parkanlage/Spielplatz von Seiten der Reuterstraße und der Karl-Marx-Straße aus zu gewährleisten.</p> <p>2. Die Fläche ist im Spielplatzentwicklungsplan in Gänze als Spielfläche dargestellt (Kontakt SenStadtUm, Fr. Wimmer)</p> <p>3. Die Fläche ist im Berliner Kompensationsflächenkataster (FIS-Broker) als Ausgleichsfläche für das Vorhaben „Forum Neukölln“ dargestellt. Der B-Plan (XIV-250) zu diesem Verfahren ist nach meinen Recherchen noch nicht festgesetzt, das Forum steht aber bereits seit etlichen Jahren.</p>	<p>Grünfläche von seiten der Karl-Marx-Straße ist weiterhin gegeben. Eine bestehende grundbuchliche Sicherung auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist grundsätzlich ausreichend, so dass für diese Fläche kein Erfordernis einer zusätzlichen Baulasteintragung besteht. Für die festzusetzende Grünfläche bedarf es ebenfalls keiner Eintragung einer entsprechenden Baulast, da Grünflächen gem. Grünanlagengesetz für die Allgemeinheit öffentlich zugänglich sind. Die textliche Festsetzung Nr. 1, die sich auf die Erschließung zugunsten des Jugendfreizeithauses bezieht, wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die unmittelbare Zugänglichkeit von seiten der Karl-Marx-Straße wird durch Festsetzung eines 3,0 m breiten Luftgeschosses im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes (Karl-Marx-Straße 52) planungsrechtlich gesichert, zu nutzen durch Fußgänger und Radfahrer.</p> <p>Die geplante Festsetzung als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz steht nicht im Widerspruch zum Spielplatzentwicklungsplan.</p> <p>Bei den Bebauungsplanverfahren XIV-250 und XIV-246 handelt es sich um eigenständige Bebauungsplanverfahren, die in keinem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang stehen. Über eine Ausgleichsentscheidung des Bebauungsplanes XIV-250 ist gegebenenfalls im Falle der Überarbeitung und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-250 zu entscheiden.</p>
---	--

<p>Wie ist der Bezirk mit dem Ausgleich für die massive Bebauung des Forum Neuköllns umgegangen? Wurde ein anderer Ausgleich auf einer anderen Fläche festgesetzt?</p> <p>Da ich auch das Kompensationsflächenkataster betreue: können Sie mir den neuesten Stand zum Ausgleich im B-XIV-250 mitteilen, da das Kompensationsflächenkataster an dieser Stelle scheinbar nicht den aktuellen Stand wiedergibt.</p>	<p><b>Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1, keine grundsätzliche Änderung der Planung.</b></p>
<p>5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VII B 16), 11.01.2016</p>	
<p>Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und straßenbehördlicher Sicht werden zum B-Planverfahren folgende Hinweise und Anmerkungen gegeben:</p> <p>Im Begründungstext auf Seite 13 ist der StEP Verkehr unter dem Kapitel 3.4 Stadtentwicklungsplanungen zu benennen, da die angrenzende Karl-Marx-Straße mit den U-Bahnanlagen Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist.</p> <p>Die Begründung zum B-Plan enthält keine Aussagen über die zu erwartenden Verkehrsströme. Zur verkehrlichen Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung (Lieferverkehr) für das geplante Familien- und Kinderzentrum („Familienarkaden“) auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 gibt es keine Aussagen.</p> <p>Eine Zufahrt zu den neuen Einrichtungen über die Grundstücke Karl-Marx-Straße 42 und 52 soll offensichtlich für Fahrzeuge nicht möglich sein. Allerdings wird auch kei-</p>	<p>Der Hinweis zum StEP Verkehr wird aufgegriffen, es erfolgt eine redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine zusätzlichen Verkehrsströme entstehen, die über eine derzeit planungsrechtliche mögliche, kerngebietstypische Nutzung hinausgehen. Insoweit handelt es sich lediglich um eine Einschränkung des derzeit möglichen Nutzungsspektrums. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist nicht vorgesehen, über einen möglichen Rückbau einer Gehwegüberfahrt ist im Rahmen der Ausfüh-</p>

<p>ne Aussage über einen Verbleib der noch vorhandenen Gehwegüberfahrt im Bereich der Haus-Nr. 52 getroffen. Die Erschließung der geplanten Jugendfreizeiteinrichtung soll über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte 5,50 m breite Wegeverbindung über die Reuterstraße erfolgen.</p>	<p>rungsplanung zu entscheiden. Die an der Karl-Marx-Straße gelegene Teilfläche des Grundstücks Karl-Marx-Straße 42 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes XIV-246.</p>
<p>Insbesondere die Nutzung als Kindertagesstätte lässt einen regen Parksuchverkehr während der Bring- und Abholzeiten erwarten. Weiterhin ist zu erwarten, dass das Fußgängeraufkommen sowohl aus Richtung Reuterstraße als auch aus nördlicher Richtung über die Karl-Marx-Straße erfolgt. Zur gegenüberliegenden Weichselstraße bieten sich Fußgängerquerungen östlich der Weichselstraße an, da dort durch den Umbau der Karl-Marx-Straße jeweils nur ein Fahrstreifen pro Richtung plus Radverkehrsführung überquert werden muss. Signalisierte Furten befinden sich ca. 170 m in östlicher Richtung an der LZA Karl-Marx-Straße / Flughafenstraße bzw. westlich an der ebenfalls ca. 170 m entfernt liegenden LZA Karl-Marx-Straße / Reuterstraße.</p>	<p>Ein Umbau der Karl-Marx-Straße befindet sich im Planungsstadium. Eine Realisierung soll in den kommenden Jahren erfolgen. Über die Möglichkeit einer Fußgängerquerung ist im Rahmen der Straßenplanung zu entscheiden. Der Hinweis wird an die ausführende Stelle weitergegeben.</p>
<p>Informationen zum Erschließungskonzept insbesondere für das Familienzentrum sowie zu den durch das B-Planverfahren neu initiierten Verkehren sind nachzureichen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass kein nennenswerter Ziel- und Quellverkehr zu erwarten ist. Um entsprechende Informationen / Nachweis wird jedoch gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Durch die Festsetzung eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine zusätzlichen Verkehrsströme entstehen, die über eine derzeit planungsrechtlich mögliche, kerngebietstypische Nutzung hinausgehen. Insoweit handelt es sich lediglich um eine Einschränkung des derzeit möglichen Nutzungsspektrums. Ein Erfordernis eines entsprechenden Nachwei-</p>

	<p>ses wird nicht gesehen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, redaktionelle Fortschreibung der Begründung.</p>
<p>6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VIII D 25), 08.01.2016</p>	
<p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin - Neukölln 1. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme, die Reduzierung des Schadstoffeintrages aus den Regenüberläufen in die Oberflächengewässer, aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, ist zumindest die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.</p> <p>Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist Folgendes anzumerken: Eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone sowie über technische Anlagen, wie Mulden bzw. Mulden/Rigolensysteme, von u.a. Wegflächen, Radwegen, Hofflächen, Verkehrsflächen und Dachflächen auf Wohngrundstücken ist nur möglich bzw. erlaubnisfähig, sofern hierdurch keine unzulässigen Bodenbelastungen verursacht werden, der Versickerungsraum frei von Altlasten ist und nicht aus Trümmer- oder Bauschutt oder Schuttbeimengungen besteht, die für die Entwässerung zur Verfügung stehenden Grünflächen ausreichend groß sind (Bemessung nach dem Regelwerk DWA-A</p>	<p>Die Hinweise zum Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung von Frei- und Grünflächen entstehen ausreichende Räume, die eine Versickerung im Plangebiet ermöglichen.</p>

<p>138), der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens anderthalb Meter beträgt.</p> <p>Gemäß Pkt. 2.7 hat das Umwelt- und Naturschutzamt - UmNat 1 4 - mit Schreiben vom 19.12.2013 eine Auskunft zu Altlasten und Hinweise aus dem Bauaktenarchiv erteilt. Der o.g. Planbereich ist unter der Nummer 11077 im Bodenbelastungskataster (BBK) registriert. Daher sind Abstimmungen zum Untersuchungs- und Sanierungsumfang der Altlasten im Zuge der geplanten Maßnahme mit dem Umweltamt Neukölln vorzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Begründung wird bereits auf die betreffende Fläche (Pkt I. 2.7) sowie der erforderlichen Durchführung bzw. Finanzierung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen (Pkt III. 3.2) hingewiesen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>
<p>7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (IXC 31), 23.12.2015</p>	
<p>Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalte- und Aktionsplan, Lärminderungs- und Aktionsplanung) stützt.</p> <p>Es werden folgende Hinweise gegeben.</p> <p><b>Luftreinhaltung</b> Es ergeben sich keine Anmerkungen.</p> <p><b>Lärminderungsplanung</b> Als Hauptlärmquelle im Plangebiet ist der Straßenverkehr zu benennen. Besonders die im Osten verlaufende Karl-Marx-Straße ist stark befahren und somit hoch lärmbelastet. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans XIV-246 sieht eine Baugrenze im Bereich der Karl-Marx-Straße bis an die Straßenbegrenzungslinie vor. Damit ergeben</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Karl-Marx-Straße ist laut Verkehrserhebung 2005 mit 28.000 Kfz/24 Stunden belastet. Die Defizite der Karl-Marx-Straße lassen sich wie folgt beschreiben: Zu schmale Seitenstreifen Wenige Bäume Fehlende Radverkehrsanlagen Schlechte Ausstattung</p>



<p>sich Pegel, die die Schwellenwerte der ersten Stufe des Lärmaktionsplans (<math>L_{den} = 70</math> dB(A) und <math>L_{night} = 60</math> dB(A)) überschreiten und somit im Bereich der Gesundheitsgefährdung liegen. Wobei hier aufgrund der angestrebten Nutzung lediglich der Lärmpegel am Tag relevant ist.</p> <p>Der Lärmaktionsplan 2008 enthält kurzfristige Maßnahmenvorschläge, die auch für das Plangebiet relevant sind. Diese werden im Bericht zur Konzeptstrecke Karl-Marx-Straße beschrieben und sind im Internet unter <a href="http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/Laermminderungsplanung/de/laermaktionsplan/download.shtml">http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/Laermminderungsplanung/de/laermaktionsplan/download.shtml</a> abrufbar.</p> <p>Zur Bewältigung der straßenverkehrsbedingten Lärmbelastungen sind alle mindernenden Maßnahmen zu prüfen.</p> <p>Hierfür ist bspw. eine entsprechend lärmrobuste Bauweise mit durchgesteckten Grundrissen, wobei sich die schutzbedürftigen Ruhe- bzw. Schlafräume zur lärmabgewandten Seite befinden, für das geplante Familienzentrum bzw. die Kindertagesstätte zu benennen.</p> <p>Eventuell ist zu prüfen, ob ein Tausch der Kindertagesstätte mit dem im lärmberuhigten Innenhof befindlichen und weniger lärmempfindlichen Jugendfreizeithaus geeignet wäre.</p> <p>Sollte ungeachtet der aktiven Maßnahmen weiterhin Handlungsbedarf bestehen, sind passive Schallschutzmaßnahmen festzulegen (vgl. Rundschreiben-Nr. 1/2014 der</p>	<p>Verwendung Berlin-untypischer Materialien</p> <p>Für die Karl-Marx-Straße wird durch den aktuellen geplanten Umbau kurzfristig eine Reduzierung der Verkehrsbelastung erwartet, die in Kombination mit den geplanten straßenräumlichen Maßnahmen zu einer Minderung der Lärmbelastung um bis zu 2 dB(A) führen kann.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte wird das Nutzungsspektrum der derzeit planungsrechtlich möglichen, kerngebietstypischen Nutzungen entlang der Karl-Marx-Straße für das im Plangebiet befindliche Grundstück Nr. 52 eingeschränkt. Bisher oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässige Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe werden hierdurch ausgeschlossen. Mögliche Lärmkonflikte, die insbesondere zur Nachtzeit auftreten könnten, werden hierdurch wirksam gemindert.</p> <p>Da die Realisierung der Planung erst nach Erwerb der in Privateigentum befindlichen Grundstücke möglich ist und derzeit keine Aussagen zum voraussichtlichen Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Eigentumsübergabe getroffen werden können, ist eine gutachter-</p>
---	--

<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26.03.2014).</p> <p>Eine Beratung zur angemessenen akustischen Auslegung der Innenräume und Außenbauteile ist ratsam.</p>	<p>liche Lärmbetrachtung auf der Grundlage der derzeit geltenden Rahmenbedingungen wenig zielführend. Die Festlegung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen soll daher erst im nachgeordneten Bauzulassungsverfahren nach Abfrage der dann aktuellen Verkehrsprognosedaten erfolgen. Der Nachweis der hierbei einzuhaltenden Beurteilungspegel ist im Rahmen des Bauzulassungsverfahrens zu erbringen.</p> <p>Ein Tausch der Nutzungen kommt nicht in Betracht. Im Ergebnis der hierbei geführten Abstimmungen hat sich das derzeit weiterverfolgte Nutzungskonzept als tragfähig erwiesen.</p> <p>Keine Änderung der Planung / redaktionelle Fortschreibung der Begründung</p>
<p>8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (XC 2), 15.01.2016</p>	
<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>X F 1, X PS A,  X OI, X PS E,  X OS, X PW,  X OW, X PI A,  X PI E,</p> <p>Von den Beteiligten X OI gab es Einwendungen oder Hinweise diese sind hier aufgeführt:</p> <p>Momentan befinden sich keine Bauwerke in der Zuständigkeit von SenStadtUm X OI innerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p>Nach den aktuell vorliegenden Unterlagen –</p>	<p>Da im Planentwurf keine Stützbauwerke ab</p>



<p>nach § 6 Abs.5 GrünanlG erforderliche Genehmigung der zuständigen Behörde vor Festsetzung des Bebauungsplans vorliegt.</p> <p>Für die im Telefonat erwähnten, bereits begonnenen Abstimmungen mit dem zuständigen Grünflächenamt wird der Hinweis gegeben, dass das Grünflächenamt für die Fläche C verkehrssicherungspflichtig und in der Haftung bleibt. Nach § 5 Abs. 2 GrünanlG sind Grün- und Erholungsanlagen weder zu beleuchten, noch ist Schnee- und Eisglätte zu beseitigen. Mit Festsetzung „zugunsten betriebsnotwendigen Fahrverkehrs“ auf der Fläche C entstünden dem Grünflächenamt Aufgaben und Kosten zugunsten Dritter, die über das GrünanlG hinausgehen. Das Grünflächenamt müsste zum Beispiel die Schneebeseitigung vornehmen.</p> <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren könnte ggf. daran gedacht werden, die Fläche C in die Fläche für den Gemeinbedarf (kaminrot mittel) einzubeziehen und darauf ein Gehrecht für die Allgemeinheit festzusetzen. Durch den direkten Bezug zu den Gebäuden bestünden auf der erweiterten Fläche für den Gemeinbedarf Möglichkeiten für Fahrzeugfahrten in Form von Lieferverkehr und für Leitungszuführungen. Für den Betreiber der Jugendfreizeitstätte ergebe sich daraus die Pflicht für den Winterdienst von der Reuterstraße bis zu den Gebäuden auf den erweiterten Gemeinbedarfsflächen.</p> <p>Im Rahmen der Konfliktlösung sollte daran gedacht werden, dass die heute beabsichtigten (Sonder-) Benutzungen der Grünflä-</p>	<p>Im Rahmen der Abstimmungen wurde das Straßen- und Grünflächenamt einbezogen, deren Aufgabenerledigung im Rahmen der laufenden Haushaltsbewirtschaftung erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage eines mit den Fachämtern abgestimmten Nutzungskonzepts erstellt, ein unmittelbares Erfordernis einer Änderung der Flächenabgrenzungen ist nicht gegeben. Mögliche zukünftige Entwicklungen können unberücksichtigt bleiben, soweit es sich lediglich um hypothetische Überlegungen handelt.</p> <p>Eine geänderte Zweckbestimmung des zukünftigen Jugendfreizeithauses ist weder zu erwarten noch zulässig; insoweit sind auch keine nähere Betrachtungen über massenhafte Belieferungen, Technikfahrten oder ähnlichem erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zu den Unterhaltungspflichten werden zur Kenntnis genommen, die Be-</p>
---	--

<p>che auf der Fläche C schon in wenigen Jahren ganz anders aussehen können. Ein Beispiel: Fahrzeugabmessungen, -kurvenradien und -lasten (auch die der Feuerwehr und der Entsorgungsunternehmen) entwickeln sich in jüngster Zeit in rasantem Tempo und stellen Grünflächenämter vor ungeahnte Aufgaben. Ein anderes Beispiel wäre, dass der Betreiber der Jugendfreizeitstätte wechselt und ein ggf. geänderter Gemeinbedarf zu massenhaften Belieferungen, Technikfahrten oder ähnlichem führt, die dem Sinn einer Grünanlage gar nicht mehr gerecht werden. Trotzdem müsste das Grünflächenamt für den Unterhaltungsaufwand der Zufahrt aufkommen</p>	<p>gründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1, redaktionelle Überarbeitung der Begründung.</b></p>
<p>9. Senatsverwaltung für Finanzen (I D VV), 27.01.2016</p>	
<p>Zunächst wird folgender Hinweis gegeben: Sicherzustellen ist, dass durch die Festsetzung des B-Planes, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen sowie dem Ankauf von Grundstücken keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen. Hierbei sind auch finanzielle Auswirkungen einzuplanen, die von den Planungserfordernissen ausgelöst, bereits die rechtskräftigen Festsetzungen von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahme anfallen können.</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplanentwurf: Die Aussagen in der Begründung zum B-Plan zur Städtebauförderung sind zutref-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>gend. Die beabsichtigten Maßnahmen sind Bestandteil der Kofinanzierung Infrastrukturmaßnahmen Berlins: Der Bezirk und SenStadtUm sind sich über die Finanzierung einig. Im Ergebnis der Prüfung bestehen zu diesen Ausführungen keine Bedenken.</p> <p>Zum Gliederungspunkt III 3 – Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung (S. 31/32):</p> <p>Wie bereits angekündigt, weise ich darauf hin, dass eine verbindliche Finanzierungszusage für die SIWA-Maßnahme 9810/70078 – Neubau eines Kindertreffs etc. „Blueberry Inn“ – zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt.</p> <p>Zum einen ist die Maßnahme nach § 24 Abs. 3 LHO im Haushaltsplan des SIWA veranschlagt, die mithin obligatorische Freigabe gemäß Ziffer 27 der Auflagen zum Haushalt 2016/2017 aber noch nicht erteilt worden. Zum anderen wird der Hauptausschuss voraussichtlich in seiner Sitzung am 17.02.2016 im Rahmen einer alle SIWA-Maßnahmen umfassenden Controlling-Vorlage sich eingehend mit den SIWA-Maßnahmen befassen. Welche Schlussfolgerungen dort gezogen werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgesehen werden, so dass für die Maßnahme 9810/70078 auch aus diesem Grund ein grundsätzlicher Finanzierungsvorbehalt besteht.</p> <p>Ferner fehlt es an einer Darstellung der Finanzierung weiterer Bauvorbereitungsmittel für die aufgelisteten Maßnahmen. Klar sollte</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Angaben in Kap. III.3 werden bis zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan fortlaufend aktualisiert. Die detaillierte Beschreibung der Ordnungsmaßnahmemittel sowie der Städtebaufördermittel erfolgt in der Begründung unter Punkt III.3.2. Dort werden auch die voraussichtliche Höhe der jeweiligen Fördermittel und die Verteilung auf die kommenden Haushaltsjahre beschrieben.</p> <p>Die Benennung möglicher Kostenrisiken stellt die Beschlussfähigkeit des Bebauungsplans nicht grundsätzlich in Frage.</p> <p>Durch das BA Neukölln wurde am 12.01.2016 (BA Beschluss Nr. 05/16) beschlossen, die Maßnahme Neubau eines Kindertreffs „Blueberry Inn“ wegen Planungsbefangenheit gegen andere Ersatzmaßnahmen auszutauschen. Die Planungsbefangenheit ergibt sich daraus, dass das Grundstück nicht zeitnah erworben werden kann. Die Dringlichkeit des Projektes aufgrund der gravierenden Versorgungsdefizite sowie der besonderen sozialstrukturellen Herausforderungen in dieser Bezirksregion</p>
---	--

<p>zum jetzigen Zeitpunkt bereits sein, ob diese Mittel im Rahmen künftiger Haushalte durch den Bezirk sichergestellt oder durch Dritte finanziert werden sollen.</p> <p>Ich stelle auch die Frage, ob ein B-Planentwurf beschlussfähig sein kann, sofern „Kostenrisiken“ (siehe Überschrift zu Punkt 3.2) bestehen.</p> <p>Im Abschnitt I 1 wird ausgeführt, dass ein Erwerb von Flächen durch den Sanierungsträger angestrebt wird. Sofern es nicht zu einer Einigung kommt, bedürfe es eines Enteignungsverfahrens. Eine Aussage über die Finanzierung wurde jedoch nicht getroffen.</p>	<p>ist weiterhin gegeben, so dass die Umsetzung des Bauvorhabens unmittelbar nach Erwerb des Grundstücks erfolgen soll. Die Finanzierung des Erwerbs soll über Städtebaufördermittel erfolgen und ist im Wirtschaftsplan des Sanierungsträgers berücksichtigt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, die Begründung wird entsprechend ergänzt.</b></p>
<p>10. Berliner Feuerwehr, 19.01.2016</p>	
<p>Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Die Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr, sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken, ist gewährleistet.</p> <p>Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf dem zu beurteilenden Grundstück bleiben erhalten.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.</p> <p>Sonstige Bemerkungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise der Berliner Feuerwehr sind für das Baugenehmigungsverfahren, nicht aber für das B-Planverfahren relevant.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>

<p>Hiermit möchte ich darauf aufmerksam machen, dass bei Gebäuden, welche mehr als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt sind, Feuerwehrezufahrten mit zugehörigen Bewegungsflächen erforderlich werden können. Siehe hierzu auch Bauordnung Berlin, § 5 Absatz 1.</p> <p>Hiermit möchte ich darauf aufmerksam machen, dass im 300 m-Bereich eine ausreichende Löschwasserversorgung für die einzelnen Objekte darzulegen ist; wobei der erste Hydrant im 100 m-Bereich nachzuweisen ist. Der erforderliche Löschwasserbedarf ist dem „DVGW Arbeitsblatt W 405“ zu entnehmen.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Spezifische Festlegungen zu den beiden o.a. Punkten erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens; inhaltlich aufzunehmen im zugehörigen Brandschutznachweis.</p>	
<p>11. Vattenfall Europe Business Services GmbH – Real Estate Management Berlin, HFRB, 15.01.2016</p>	
<p>Den o.g. Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befindet sich eine Netzstation (62295) der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussagen treffen.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung.</b></p>



Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.	
--	--

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen führten zu einer Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 sowie einer Anpassung, Ergänzung und redaktionellen Überarbeitung der Begründung. Grundsätzliche Änderungen der Planzeichnung waren hiermit nicht verbunden, die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht berührt.

#### **4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 11. April 2016 bis einschließlich 11. Mai 2016 durchgeführt. Während der Offenlagefrist sind insgesamt sechs Stellungnahmen eingegangen. Von diesen Stellungnahmen wurden vier Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 08. April 2016 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert wurden, abgegeben, davon zwei ohne weitere Bedenken oder Hinweise (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, IT-Dienstleistungszentrum Berlin).

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VIII D (Wasserbehörde des Landes Berlin) wurde bezüglich möglicher vorhandener Altlastenproblematiken empfohlen, orientierende Erkundungen durchführen zu lassen, die an die jeweilige Nutzung angepasst sind. Bodenuntersuchungen sowie der Sanierungsumfang der Altlasten sind vor der geplanten Nutzung, u.a. als Versickerungsfläche, mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln abzustimmen.

*Abwägung: Der gegebene Hinweis wird in der Begründung ergänzt.*

Von der Abteilung Jugend und Gesundheit (JugPlan 1) wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung einige Fehler enthalten sind.

Im Einzelnen:

Seite 22: Es ist nicht vorgesehen, die Erziehungs- und Familienberatungsstelle (EFB) im Erdgeschoss unterzubringen, dort ist allein ein Familienzentrums vorgesehen. Die EFB benötigt eine volle Etage, würde also in die 4., 5. oder 6. Etage wandern.

Seite 23: Die Bruttogrundfläche für den Neubau des Blueberry Inn wurde in einem Abstimmungsgespräch am 22.09.2015 zwischen Stadtentwicklungs-, Hochbau-, SGA und Jugendamt auf 400m<sup>2</sup> festgelegt, weil das Bestandsgebäude erhalten bleiben soll. Entsprechend wurde die Raumplanung für das Blueberry überarbeitet, Stand 25.09.2015.

Abwägung: Auch wenn sich das Raum- und Bedarfsprogramm aktualisiert hat, bleibt die im Planentwurf vorgesehene Gemeinbedarfsfläche für das Jugendfreizeithaus mit den umlaufenden Baugrenzen unverändert. Die flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt gewissermaßen eine Angebotsfläche dar, innerhalb der die Größe und der endgültige Standort des Jugendfreizeithauses zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen eines angestrebten Architekturwettbewerbes bestimmt werden können. Mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup> sowie max. 2 Vollgeschossen wird hierbei eine Geschossfläche ermöglicht, die zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten angemessen berücksichtigt.

Eine Privatperson (die sich im Namen der Lenkungsgruppe Karl-Marx-Straße äußert) unterstützt die inhaltlichen Zielsetzungen der Ausweisungen des Bebauungsplans. Sowohl die Familienarkaden als auch die Jugendfreizeiteinrichtungen und die Spielplätze sind dringend erforderlich. Wir (gemeint ist die Lenkungsgruppe, redaktionelle Anmerkung) gehen weiter davon aus, dass der vorhandene Bolzplatz in seinem Bestand gesichert ist und dieses Grundstück vom Land Berlin nicht veräußert werden wird und deshalb auf eine Ausweisung verzichtet werden kann. Wenn dieses nicht der Fall ist, bitten wir um eine Änderung der Grenzen des Bebauungsplans und um eine entsprechende Ausweisung.

Die Umsetzung der dargestellten Einrichtung ist nur über eine Sonderfinanzierung (SIWA II) möglich. Wir gehen davon aus, dass das Bebauungsplanverfahren und die Finanzierung der Einrichtungen miteinander verbunden sind und das benötigte Privatgrundstück zeitnah erworben werden wird. Die Lenkungsgruppe äußert in diesem Zusammenhang ihre Verwunderung darüber, dass dieses Grundstück vom Liegenschaftsfonds meistbietend veräußert worden ist, obwohl die Sanierungsziele bereits zu diesem Zeitpunkt die im Bebauungsplan dargestellten Ziele umfassten. Dieser Hintergrund ist bei den Ankaufverhandlungen zu berücksichtigen, damit die Ausweisungen des Bebauungsplans auch umgesetzt werden können.

Abwägung: Der bestehende, im Eigentum des Landes Berlin befindliche Bolzplatz bedarf keiner über den Bestandsschutz hinausgehenden planungsrechtlichen Sicherung; somit bedarf es auch keiner entsprechenden Geltungsbereichserweiterung.

Die Tatsache, dass der Liegenschaftsfonds das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 zu einem Zeitpunkt veräußerte, als die Sanierungsziele absehbar waren, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Fachbereichs Stadtplanung. Dies gilt auch für die Erwerbsverhandlungen, für die der Bebauungsplan lediglich die planungsrechtliche Grundlage bildet, um gegebenenfalls von den Vorschriften des §§ 85 ff. des Baugesetzbuches (Enteignung) Gebrauch

machen zu können. Die Finanzierung des Erwerbs soll über Städtebaufördermittel erfolgen und ist im Wirtschaftsplan des Sanierungsträgers berücksichtigt.

Ein Anwohner begrüßt die Erweiterung sozialer Angebote im Kiez. Der bestehende Spiel- und Bolzplatz soll bestehen bleiben. Leider ist dieser durch die Lage im Innenhof und die nicht bestimmungsgemäße Nutzung zu allen Uhrzeiten ein steter Quell von Lärm. Hier ist jedoch der reflektierende Schall an Brandwänden und Rückfassaden der Häuser in erheblichem Maße verstärkend wirksam.

Kann in der Planung die Schallsituation irgendwie berücksichtigt oder aktiv geplant werden? So hat der Bolzplatz mit seiner Eingrabung der Spielfläche und dem scheppernden Zaun den Effekt eines Amphitheaters.

Kann durch Stellen von Schallschutzelementen im Zuge der Umgestaltung eine Verbesserung für die Anwohner erzielt werden?

Kann durch Form oder Fassadenstruktur der geplante Neubau schallschluckend ausgeführt werden?

Kann der Bolzplatz in das Schließsystem der Anzengruberstraße integriert werden?

Mir wäre es eine erhebliche Erleichterung, wenn für uns Anwohner eine Reduzierung des Stresslevels Lärm und der gerade Nachts teils nicht mehr zu ertragenden Falschnutzung des Geländes in die weitere Planung einfließen könnte.

Abwägung: Der Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung wird wie auch das schon bestehende „Blueberry Inn“ durch eine abschließbare Zaunanlage von den öffentlich dauerhaft zugänglichen Bereichen der Spiel- und Bolzplätze abgegrenzt und gesichert.

Eine Fehlnutzung der Spielplatz- und Bolzplatzflächen während der Abend- und Nachtstunden ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Zudem erfolgt durch den Bebauungsplan XIV-246 keine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bolzplatzes. Der Hinweis auf mögliche bauliche Verbesserungen wird an den Träger des Bolzplatzes weitergegeben.

Das Erfordernis bzw. die Möglichkeit schallabsorbierender Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu prüfen.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Fazit:

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keinen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen geführt. Es ist in die Abwägung zur weiteren Konkretisierung der Planung eingeflossen.

#### **4.5 Erneute, eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit**

Im Rahmen des Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurden Beanstandungen bzw. Hinweise durch die Senatsverwaltung vorgebracht, die Änderungen der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung erforderten (siehe Kap. IV 2.7). Mit Schreiben Stapl b4 vom 02.02.2017, übersandt mit Auslegungsunterlagen per E-Mail am 03.02.2017, wurden drei Ämter bzw. Behörden, die durch die Änderungen berührt werden, sowie ein privater Eigentümer eines Grundstückes (Karl-Marx-Straße 52) als betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um Kenntnisnahme und gegebenenfalls um Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebeten. Die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt und auf die Zeit vom 03.02.2017 bis einschließlich 17.02.2017 festgelegt.

Von dem betroffenen privaten Eigentümer ging keine schriftliche Stellungnahme im Fachbereich Stadtplanung ein.

Das gleiche gilt für den bezirklichen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht.

Das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt gab mit Datum vom 20.02.2017 eine Stellungnahme ab:

- Immissionsschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens

Aus immissionsrechtlicher Sicht ist zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs keine Stellungnahme erforderlich.

- Bodenschutz und Altlasten

Neue Erkenntnisse zu Altlasten liegen im Bereich Boden- und Grundwasserschutz nicht vor. Bei Beachtung der unter Punkt 2.7 der Begründung aufgeführten Anforderungen besteht gegen die Planung kein Einwand.

- Natur- und Artenschutz

Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht gibt es zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes keine Bedenken.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. IX C, hat in ihrer Stellungnahme vom 08.02.2017 keine weiteren Hinweise zur Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung nach § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gegeben.

Bei den zwei vorgenannten eingegangenen Stellungnahmen wurden keinerlei abwägungsrelevante Belange vorgebracht; Änderungen am Bebauungsplanentwurf sowie an den textli-

chen Festsetzungen waren nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt und aktualisiert.

#### **4.6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Der Bebauungsplan XIV-246 dient der Sicherung eines umfangreichen Infrastrukturstandorts.

Der Geltungsbereich liegt in Nord-Neukölln, einem hochverdichteten, innerstädtischen Bereich, der durch eine schwierige Sozialstruktur (sehr hohes Wanderungsvolumen, Wanderungsverluste, äußerst hohe Werte bei Anteil / Dauer von Existenzsicherungsleistungsbezug, sehr hohe Arbeitslosigkeit) gekennzeichnet ist.

Der Bereich um die Karl-Marx-Straße ist insbesondere mit der Ausstattung öffentlicher Freiflächen absolut unterversorgt. Gleichzeitig werden die vorhandenen Flächen stark frequentiert und damit auch stark beansprucht. Die Schaffung neuer Freiflächen stellt sich aber durch die dichte Bebauung äußerst schwierig dar, die Priorität liegt daher auf der Qualifizierung bereits vorhandener Flächen.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind gleichzeitig Bestandteil des Sanierungsgebiets „Karl-Marx-Straße / Sonnenallee“ (12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011). Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen Missstände beheben. Insbesondere für den Geltungsbereich gilt, dass die Siedlungsstruktur entsprechend den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelt werden soll, dabei liegt ein Schwerpunkt in der Ausstattung des Gebiets mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs.

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren bereits im Bestand als soziale Infrastruktureinrichtungen ein Spielplatz, ein Bolzplatz und ein Jugendfreizeithaus. Der Spielplatz im Blockinnenbereich leidet unter mangelnder öffentlicher Kontrolle und überschreitet deutlich seine Kapazitätsgrenzen. Auch das Jugendfreizeithaus, welches auch als Kinder- und Elterntreff dient, ist völlig überbeansprucht. Die öffentliche Durchwegung (von der Karl-Marx-Straße 52 bis zur Reuterstraße 9-10) ermöglicht zugleich den Anschluss an Freiflächen am Sasarsteig und gehört im übergeordneten Zusammenhang zur Grünverbindung zwischen dem Tempelhofer Feld und dem Neuköllner Schifffahrtskanal, diese gilt es zu sichern.

Die geplanten Gemeinbedarfsflächen (Jugendfreizeithaus, Familienzentrum / Kindertagesstätte) greifen in die Interessen privater Eigentümer auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 42 und 52 ein. Die Eigentumsinteressen sind aber durch Artikel 14 des Grundgesetzes im Besonderen geschützt. Somit ist das Eigentum in der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB auch mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen. Dies bedeutet im vorliegenden

Fall, dass die der Planung zugrunde liegenden allgemeinen Belange um so gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Befugnisse der Eigentümer einschränkt bzw. - wie im vorliegenden Fall – die Grundstücke von der Privatnützlichkeits gänzlich ausschließt. Daraus folgt zwingend, dass die beiden privaten Grundstücke nur hierfür in Anspruch genommen werden dürfen, wenn geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung stehen. Im Verlaufe dieses Bebauungsplanverfahrens wurden daraufhin die hierfür in Frage kommenden Grundstücke in der Umgebung des Blockes 77 auf ihre Eignung als Gemeinbedarfsstandorte hin überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass geeignete öffentliche Grundstücke nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. II 3.1).

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 weist als eines der letzten Grundstücke im Gebiet Entwicklungspotenziale auf, da es derzeit vollversiegelt ist und nur als Parkplatz genutzt wird. Vorhandene eingeschossige Baulichkeiten sind ungenehmigt errichtet worden und unterliegen daher keinem Bestandsschutz. Die Weiterentwicklung dieses Standorts ist daher in Anbetracht der Bedarfe an sozialer Infrastruktur sowie fehlender geeigneter landeseigener Flächen höher zu bewerten als die privaten (Eigentümer-) Belange. Zum Wohl der Allgemeinheit ist daher auch die Einbeziehung privater Grundstücke erforderlich und gerechtfertigt.

Bereits seit 2009 wurde das Grundstück im Bezirk Neukölln als weiterzuentwickelnder Infrastrukturstandort geführt. Zu diesem Zeitpunkt befand es sich noch im Eigentum des Landes Berlin (Liegenchaftsfonds). Der Bezirk hatte die Absicht, das Grundstück als Standort für soziale Infrastruktur zu entwickeln, zwischenzeitlich nie aufgegeben. Der Bezirk hat mehrfach schriftlich beim Liegenchaftsfonds (26.08.2009, 02.09.2009) und der Deutschen Grundstücksauktionen AG (03.09.2009) interveniert, um das Grundstück aus einer angesetzten Versteigerung herauszunehmen. Am 07.09.2009 verfasste der Fachbereich Stadtplanung ein Schreiben an SEFM OM bezüglich Prüfung zur Zurückführung des Grundstücks in das bezirkliche Vermögen. Am 08.09.2009 wurde mittels des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 130/09 beschlossen, das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 als Gemeinbedarfsstandort planungsrechtlich zu sichern. Ungeachtet der Planungsbefangenheit des Grundstücks wurde das Grundstück am 17.09.2009 dann doch an Privateigentümer versteigert und somit dem öffentlichen Zugriff zunächst entzogen. Auf der Grundlage der Sanierungsziele für das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist ein Treuhänder damit beauftragt, die privaten Flächen für das Land Berlin freihändig zu erwerben. Zur Sicherung der Sanierungsziele ist es notwendig, mittels dieses Bebauungsplans die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme des Grundstücks und gegebenenfalls – im Falle des Scheiterns einer gütlichen Einigung – der Einleitung eines Enteignungsverfahrens zu schaffen.

Für die Arrondierung des Standortes wird darüber hinaus auch das Flurstück 416, als Teilfläche des Grundstücks Karl-Marx-Straße 42, benötigt. Wie bereits beschrieben ist das bestehende Jugendzentrum absolut übernutzt, so dass die bloße Sicherung des Standorts auf dem Grundstück Reuterstraße 10 nicht ausreicht und eine Erweiterung nötig ist. Dies ist unter Einbeziehung der Flurstücke 410 (Eigentum des Landes Berlin) und 416 (Privateigentum) möglich. Das Flurstück 416 stellt ebenfalls eine vollversiegelte Fläche dar, ohne weitere bauliche Nutzung. Bereits in den 1970er Jahren gab es Planungen für einen Infrastrukturstandort auf dem hinteren Teil des Grundstücks. Der Eigentümer erklärte seinerzeit die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf des Teilstücks. 1993 wurde das Grundstück daraufhin geteilt. Im Rahmen der Erteilung einer Befreiung (sowohl von GRZ als auch GFZ) zur Errichtung eines Seitenflügels auf dem vorderen Flurstück (415) ist seitens der Stadtplanung als Bedingung eine notariell beglaubigte Erklärung durch den Eigentümer über die Verkaufsverpflichtung gefordert worden. Leider ist diese Vereinbarung nicht Bestandteil der Befreiung geworden, die Bereitschaft des Eigentümers zum Verkauf ist aber generell weiterhin gegeben. Da die zulässigen Nutzungsmaße durch die oben erwähnte Befreiung bereits überschritten wurden, ist eine anderweitige wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks nicht gegeben und kommt auf Grund der Planungsbefangenheit für den Eigentümer auch nicht in Betracht. Die privatwirtschaftlichen Belange sind damit ausreichend gewahrt.

### **III Auswirkungen der Planung**

#### **1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bisher zulässige bauliche Nutzung eingeschränkt. In tatsächlicher Hinsicht finden keine neuen Eingriffe statt. Im Übrigen findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung, so dass in rechtlicher Hinsicht mögliche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Der Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass, bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten, ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Das Vorkommen anderer geschützter Arten im Plangebiet ist nicht bekannt. Mit einer Störung der Vogelarten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu rechnen und der lokale Erhaltungszustand der Population wird nicht verschlechtert. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

#### **1.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplanentwurfs XIV-246 nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten



mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher wird auch von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß §13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

## **2            Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die geplanten Maßnahmen der sozialen Infrastruktur verbessern die Versorgungssituation in einem hochverdichteten Neuköllner Altbauquartier und wirken sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Durch die Bereitstellung bedarfsgerechter Einrichtungen für die Familienberatung, Jugend- und Kinderbetreuung mit zweckentsprechenden Räumen für die dort Beschäftigten sind auch positive Auswirkungen auf die Arbeitsstätten zu erwarten.

Im Geltungsbereich befinden sich bereits im Bestand ein Jugendfreizeithaus, ein öffentlicher Spielplatz und ein Bolzplatz. Mit diesen Nutzungen ist unbestreitbar Lärm verbunden. Die Anlage eines Spielplatzes auch in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen stellt jedoch regelmäßig keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar (vgl. VG Aachen, 9.05.2012 – 6K1937/09). Die Nutzung eines Kinderspielplatzes ist im Gegenteil von den Nachbarn unter Anwendung eines großzügigen Maßstabs im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung als sozialadäquat hinzunehmen. Mit Sicherung der Blockdurchwegung und Ansiedelung weiterer sozialer Infrastruktur, die sich durch einen Betreuungscharakter auszeichnet (Familienzentrum, Kindertagesstätte, Jugendfreizeitheim), soll auch die soziale Kontrolle auf dem Gelände erhöht werden und so den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen sichern helfen.

Bolzplätze werden dagegen als Freizeitanlagen beurteilt, wobei auch hier gilt, dass Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich als sozial adäquat einzustufen sind. Für die Benutzung der Anlage sind der Stand der Technik und gesetzlich geregelte Öffnungszeiten zu beachten. Der Bebauungsplan sichert den Bestand des Bolzplatzes jedoch nicht, die im Geltungsbereich liegende Teilfläche wird als Grünfläche – Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz - überplant. Darüber hinaus wird der im Bestand vorhandene Bolzplatz durch die Lage des geplanten Baukörpers für das Jugendfreizeithaus von der Wohnnutzung in der Reuterstraße abgeschirmt. Der geplante Baukörper stellt eine sinnvolle Lärmschutzbarriere dar. In Richtung Karl-Marx-Straße gibt es eine solche Abschirmung derzeit nicht, die dort ansässigen Nutzungen sind planungsrechtlich als Kerngebiet zu beurteilen, in diesem Fall sind ohnehin höhere Lärmimmissionen hinzunehmen. Ungeachtet dessen soll aus städtebaulichen Gründen eine Blockrandschließung entlang der Karl-Marx-Straße erfolgen. Dies hat auf Grund der Verkehrslärmabschirmung zum Blockinnenbereich positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus können mögliche Lärmkonflikte, die ins-

besondere zur Nachtzeit auftreten könnten, durch den Ausschluss bisher oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässiger Wohnnutzungen und Beherbergungsbetriebe wirksam gemindert werden.

Das geplante Jugendfreizeithaus und die Familienarkaden werden die Frequentierung des Geländes erhöhen. Die Nutzungen sind durch geregelte Öffnungszeiten nur tags in Betrieb und finden überwiegend in geschlossenen Räumen statt. Die Nutzung der Freiflächen durch die geplante Kindertagesstätte stellt ebenso wie der angrenzende Spielplatz eine sozialadäquate Nutzung dar. Es ist daher nicht erkennbar, inwiefern eine für die anliegende Wohnnutzung problematische Lärmstörung verursacht werden soll.

Stellflächen werden im Plangebiet nicht angeboten, Vorfahrten sind nur in eingeschränktem Umfang zugunsten des Jugendfreizeithauses vorgesehen. Das Gemeinbedarfsangebot richtet sich im Übrigen an die Menschen in der nahen Umgebung, so dass keine Lärmbelastung durch zusätzliche Kfz-Anfahrten entsteht.

Hinweise auf weitere Belastungen durch andere Schallquellen liegen im Plangebiet nicht vor (siehe Lärmkarte Industrie und Gewerbe 2012).

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

#### **3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

Die Finanzierung der Kosten des Erwerbs der Grundstücke Karl-Marx-Straße 42 (Flurstück 416) und Karl-Marx-Straße 52 ist aus Städtebaufördermitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gesichert. Die Grunderwerbskosten beider Grundstücke sind im aktuellen Wirtschaftsplan des Grunderwerbsträgers (Sanierungsträger), Büro Stattdbau Berlin, enthalten.

Die Kosten für die Errichtung des Jugendfreizeithauses „Blueberry Inn“ sowie der Kinder-, Jugend- und Elterneinrichtungen (sog. „Familienarkaden“) sind für einzelne Haushaltsjahre vorgemerkt, können aber wegen der noch nicht vorhandenen Verfügbarkeit der Grundstücke derzeit noch nicht eingesetzt werden (s. Pkt. III.3.2).

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

Für die Errichtung der sog. „Familienarkaden“ sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet 2,7 Mio. Euro angemeldet, ggf. muss ein zusätzlicher Finanzierungsanteil durch einen zu findenden Träger erbracht werden.

Für den Umbau und die Neuanlage der Spiel- und Sportflächen einschließlich der Durchwegung auf dem Grundstück Reuterstraße 9 sind zudem in der Kosten- und Finanzierungsübersicht 240.000,- € angemeldet.

Weitere Bauvorbereitungsmittel sind zur Verfügung zu stellen für:

die Entsiegelung und Rodung auf dem Flurstück 410,

die Entsiegelung und Beseitigung der Altlasten der Flächen auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52,

die Entsiegelung der öffentlichen Durchwegung auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 und Teilflächen des Flurstückes 422 (Grundstücksteilfläche Reuterstraße 9),

die Entsiegelung und Altlastenbeseitigung auf dem Flurstück 423,

die Entsiegelung und Rodung auf dem Flurstück 416.

Die bauvorbereitenden Ordnungsmaßnahmen werden über bezirkliche Mittel der Stadterneuerung finanziert.

Die Finanzierung des Neubaus des Jugendfreizeithauses „Blueberry Inn“ hat für den Bezirk Neukölln eine hohe Priorität. Verbindliche Mittelanmeldungen können zur Zeit jedoch mangels Verfügbarkeit des Grundstücks nicht vorgenommen werden. Eine grobe Kostenschätzung der zuständigen SE FM Hochbau geht von einem Finanzbedarf von ca. 1,7 Mio. Euro aus, die geplante Umsetzung sollte ursprünglich im Jahr 2016 beginnen und über das Förderprogramm SIWA (Sondervermögen für die Infrastruktur der Wachsenden Stadt) erfolgen. Eine Finanzierungszusage für den Neubau des „Blueberry Inn“ mit offenem Lernort über 1,7 Mio. Euro wurde mit den Rundschreiben der Senatsverwaltung für Finanzen Nr. 1 und Nr. 2 vom 22. Mai und 05. Juni 2015 erteilt und ein entsprechender Ansatz im Haushaltsplan gebildet. Die Fördermittel sind grundsätzlich in die folgenden Jahre übertragbar, somit droht kein Verfall bei nicht fristgemäßer Inanspruchnahme.

Für den Ankauf des Flurstückes 416 (Teilfläche des Grundstückes Karl-Marx-Straße 42) ist – ebenso wie für das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 – der Sanierungsträger (Büro Stattbau Berlin) beauftragt. Die Ankaufsverhandlungen sind im Gange, gestalten sich aber schwierig. Durch das BA Neukölln wurde daraufhin am 12.01.2016 (BA Beschluss Nr. 05/16) beschlossen, die Maßnahme Neubau der Jugendfreizeiteinrichtung „Blueberry Inn“ wegen Planungsbefangenheit gegen andere, kurzfristig umsetzbare Ersatzmaßnahmen im Bezirk auszutauschen und somit aus dem laufenden SIWA-Programm herauszunehmen. Diese Entscheidung ist getroffen worden, weil die bisherigen Ankaufsverhandlungen ergebnislos geblieben sind und somit die Verfügbarkeit des Flurstücks für die Neubaumaßnahme zeitlich nicht eingeschätzt werden kann. Das Bezirksamt ist bei seiner Entscheidung davon ausgegangen, dass es zeitnah eine zweite „SIWA-Runde“ für die Bezirke geben wird. Aufgrund der für das Grundstück bestehenden Förderkulisse, Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-

Straße und Quartiersmanagementgebiet Flughafenstraße, sind aber auch alternative Finanzierungswege gegeben. Der Bezirk hält am Neubau des Jugendfreizeitstandorts fest und verfolgt das Projekt aufgrund der gravierenden Versorgungsdefizite sowie der besonderen sozialstrukturellen Herausforderungen in der Bezirksregion mit Dringlichkeit. Die Umsetzung des Bauvorhabens Neubau „Blueberry Inn“ soll unmittelbar nach Erwerb des Flurstückes erfolgen.

Die vorbereitenden Ordnungsmaßnahmen (Freilegung der Grundstücke, Altlastenbeseitigung etc.) werden über bezirkliche Mittel der Stadterneuerung finanziert. Die Finanzierung des Erwerbs soll über Städtebaufördermittel erfolgen und ist im Wirtschaftsplan des Sanierungsträgers berücksichtigt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bodenbelastungskataster aufgeführt. Somit ist während der Baumaßnahmen damit zu rechnen, dass vergrabene Materialien und Schadstoffe aufgefunden werden. Die Beseitigungs- und Entsorgungskosten sind zurzeit nicht bezifferbar, aber unter dem Titel „Ordnungsmaßnahmemittel“ abzurechnen. Für künftige Haushaltsjahre sind daher aber Ansätze in der Ordnungsmaßnahmemittelplanung gebildet worden.

Die o.g. Maßnahmen und weitere mögliche Kostenrisiken sind – noch nicht – bezifferbar. Die Benennung möglicher Kostenrisiken stellt die Beschlussfähigkeit des Bebauungsplans nicht grundsätzlich in Frage.

#### **4 4. Weitere Auswirkungen**

##### **4.1 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB:**

Keine.

## **IV Verfahren**

### **1 Altverfahren**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksamtsbeschluss, BA-Vorlage Nr. 88/89 zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-246 erfolgte am 28. Februar 1989.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14. April 1989 im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 auf S. 963.

#### **1.2 Mitteilung über den Aufstellungsbeschluss**

Über den Bezirksamtsbeschluss wurden der Senator für Verkehr und Betriebe (Abt. III), der Senator für Bau- und Wohnungswesen (Abt. III) und der Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Abt. II) mit Schreiben Stapl b6 vom 06. März 1989 informiert.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da mit der an das Plangebiet angrenzenden Karl-Marx-Straße sowie den Bahnanlagen der U-Bahnlinie U7 unterhalb der Karl-Marx-Straße gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt werden.

#### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 22. Mai 1992 bis einschließlich 22. Juni 1992 statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse (Berliner Zeitung, Der Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) erfolgte am 19. Mai 1992.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27. Oktober 1992 (BA-Vorlage Nr. 50/92 N) vom Bezirksamt beschlossen.

#### **1.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 05. März 1996 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert

## **2 Neuverfahren**

### **2.1 Änderung des Planinhalts**

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 130/09 zur Konkretisierung des Planinhalts erfolgte am 8.09.2009.

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 03/10 zur weiteren Änderung des Planinhalts und zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren erfolgte am 12.01.2010.

### **2.2 Änderung des Geltungsbereichs**

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 99/14 zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-246 erfolgte am 12.08.2014. Gleichzeitig wurde eine Konkretisierung der Planungsziele beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5.09.2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 37 auf S. 1713.

Der Bebauungsplan XIV-246 umfasste jetzt die Grundstücke Reuterstraße 9-10 (teilweise), Karl-Marx-Straße 42/44 (teilweise) und Karl-Marx-Straße 52.

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 166/15 zur weiteren Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIV-246 erfolgte am 3.11.2015. Gleichzeitig wurde eine Konkretisierung der Planungsziele beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.11.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 47 auf S. 2523.

Der Bebauungsplan XIV-246 umfasst nunmehr die Grundstücke Reuterstraße 9-10 (teilweise), Karl-Marx-Straße 42 (teilweise) und Karl-Marx-Straße 52.

### **2.3 Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln wurden mit Schreiben vom 17.12.2015 per E-Mail zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

### **2.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt vom 01. April 2016 (ABl. Nr. 13, S. 690) sowie in der Tagespresse („Tagesspiegel“ und „Berliner Morgenpost“) vom 08. April 2016 im Zeitraum vom 11. April 2016 bis einschließlich 11. Mai 2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die

Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen. Es bestand zudem die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen per Internet.

Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail am 08.04.2016 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter [www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln](http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln) eingesehen werden konnten. Zum Bebauungsplanentwurf XIV-246 wurden sechs schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

## **2.5 Beschluss über den Bebauungsplan**

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 14.06.2016 (Vorlage Nr. 98/16) das Abwägungsergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans XIV-246 vom 09.03.2016 beschlossen.

## **2.6 Beschluss über die Planreife**

Durch Beschluss des Bezirksamts Neukölln von Berlin wurde am 14.06.2016 (Vorlage Nr. 102/16) beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung eine Vorlage zur Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung („Planreife“) zu unterbreiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln hat in seiner Sitzung am 28.06.2016 der Vorlage zur Beschlussfassung zur „Planreife“ gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 53. öffentlichen Sitzung der XIX. Wahlperiode am 13.07.2016 beschlossen, dass für den Bebauungsplan XIV-246 vom 09.03.2016 die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuches vorliegen.

## **2.7 Anzeige des Bebauungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde der Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, mit Datum vom 22.06.2016 angezeigt. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Schreiben vom 11.08.2016 fest, dass der Bebauungsplan, da nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Im Wesentlichen beziehen sich die Beanstandungen auf den Umgang mit der Thematik der (privaten) Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken Karl-Marx-Straße 42 und 52 und deren Überführung in öffentliches Eigentum zum Zwecke der Errichtung sozialer Infrastruktureinrichtungen.

Auf Grund der geltend gemachten Beanstandungen wurde die Begründung überarbeitet und aktualisiert. Auf Grund weiterer Hinweise wurde darüber hinaus Folgendes geändert bzw. aktualisiert:

Zur Sicherstellung der hinreichenden Bestimmtheit der textlichen Festsetzungen zum Fahr- und Leitungsrecht (TF 1) sowie zur Bauweise (TF 2) wurden diese Festsetzungen redaktionell überarbeitet. Darüber hinaus wurde eine textliche Festsetzung zur Grundflächenbestimmung redaktionell ergänzt (TF 3 neu) sowie eine textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz ergänzt (TF 6 neu).

Ein Deckblatt (mit Datum vom 02.02.2017) für die Änderungen der textlichen Festsetzungen wurde angelegt. Das Planbild wurde nicht geändert.

## **2.8 Erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB**

Drei Ämter bzw. Behörden, die durch die Änderungen berührt werden, sowie ein privater Eigentümer eines Grundstückes (Karl-Marx-Straße 52) als betroffene Öffentlichkeit wurden per E-Mail am 03.02.2017 gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um Kenntnisnahme und gegebenenfalls um Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebeten.

Die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf zwei Wochen bis einschließlich 17.02.2017 verkürzt.

Zum Bebauungsplanentwurf XIV-246 gingen zwei schriftliche Stellungnahmen von Ämtern bzw. Behörden im Fachbereich Stadtplanung ein. Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgebracht. Von dem betroffenen Eigentümer ging keine Stellungnahme ein.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen waren keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt und aktualisiert.



## **2.9 Erneuter Beschluss über den Bebauungsplan**

Das Bezirksamt Neukölln von Berlin hat am 21.03.2017 (Vorlage Nr. 61/17) das Abwägungsergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans XIV-246 vom 09.03.2016 mit Deckblatt vom 02.02.2017 beschlossen.

## **2.10 Erneute Anzeige des Bebauungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB wurde der Bebauungsplan bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II C, mit Schreiben vom 24.03.2017 erneut gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 03.05.2017 (SenStadtWohn II C 10) wurde mitgeteilt, dass nach rechtlicher Überprüfung des Bebauungsplans XIV-246 keine Beanstandungen erhoben werden, so dass der Bebauungsplan XIV-246 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB nunmehr als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

## **2.11 Festsetzung des Bebauungsplanes**

Durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin wurde in der Sitzung vom 23.05.2017 (Vorlage Nr. 99/17) beschlossen, den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Neukölln von Berlin zur Beschlussfassung vorzulegen und den Bebauungsplan im Anschluss daran als Rechtsverordnung festzusetzen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen der Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin hat in der 7. öffentlichen Sitzung der XX. Wahlperiode am 21.06.2017 dem Bebauungsplan sowie dem Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes (Drucksachen-Nr.: 0231/XX) zugestimmt. Die Unterzeichnung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes durch das Bezirksamt erfolgte mit Datum vom 21.06.2017. Die Verkündung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 21 am 05.08.2017 auf Seite 402. Der Bebauungsplan trat somit am 06.08.2017 in Kraft.

Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde, wird auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet.

## **V            Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt:

Berlin - Neukölln, den 07. August 2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

**Biedermann**

Bezirksstadtrat

**Groth**

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## **VI ANHANG:**

### **1 Anhang 1: Textliche Festsetzungen**

1.

Die Fläche C ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Fläche für den Gemeinbedarf – JUGENDFREIZEITHAUS – und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers zu belasten.

2.

Zwischen den Punkten A und B kann bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

3.

Auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 52 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.

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 Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

6.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Karl-Marx-Straße orientiert sind, auf der Fläche Karl-Marx-Straße 52 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und 40 dB(A) 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 Beur-

teilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

7.

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

## 2 Anhang 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte, unmaßstäblich)



Bezirksamt  
Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Vermessung und Geoinformation  
Karl-Marx-Straße 83  
12040 Berlin

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte

Flur 109

Gemarkung

Neukölln

Maßstab 1:1000

Aktualität 07.11.2016 23:00 Uhr

Bezirk Neukölln

#### Legende

- Landesgrenze
- - - - - Bezirksgrenze
- · - · - · - Gemarkungsgrenze
- · - · - · - Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Abgrenzung tatsächlicher Nutzung (wenn nicht überdeckt)
- 3285 296  
3 Flurstücksnummer
- 10 7A Grundstücksnummer
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- W/H Wohngebäude mit Geschossanzahl
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- - - - - Tiefgarage
- + + + Grünanlage
- △ Wald
- ~ Gewässer
- Klassifizierung nach Straßenrecht
- Klassifizierung nach Wasserrecht

Hinweis:  
Klassifizierungsfächen werden möglicherweise nicht korrekt dargestellt.  
Das Veröffentlichen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 VermöGln). Veröffentlichungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.